

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA CONVERSION
DE LA
SAISIE IMMOBILIÈRE
EN VENTE VOLONTAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le Mardi 31 Octobre 1899, à 8 heures.

PAR

HENRI LÉGER

Président : M. LYON-CAEN *professeur.*
Suffragants { MM. GÉRARDIN, *professeur.*
 THALLER, *professeur.*

LAVAL

LÉON BARNÉOUD & C^{ie}

IMPRIMERIE PARISIENNE

8, Rue Ricordaine

1899



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE

POUR

LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA CONVERSION

DE LA

SAISIE IMMOBILIÈRE

EN VENTE VOLONTAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

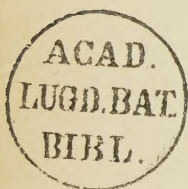
L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le Mardi 31 Octobre 1899, à 8 heures.

PAR

HENRI LÉGER

Président : M. LYON-CAEN *professeur.*
Suffragants { MM. GÉRARDIN, *professeur.*
 THALLER, *professeur.*



LAVAL

LÉON BARNÉOUD & C^{ie}

IMPRIMERIE PARISIENNE

8, Rue Ricordaine

1899

A LA MÉMOIRE DE MON PÈRE

A MON FRÈRE

M^e ALFRED LÉGER

AVOUÉ PRÈS LE TRIBUNAL CIVIL DE LA SEINE.

DE LA CONVERSION

DE LA

SAISIE IMMOBILIÈRE

EN VENTE VOLONTAIRE

NOTIONS GÉNÉRALES

La saisie immobilière est une procédure longue et coûteuse, à laquelle un créancier ne se résout, en général, que lorsqu'il a employé tous les autres moyens d'exécution qui lui sont permis par la loi. Et même, s'il est chirographaire, il n'emploiera que rarement ce moyen, car il sera probablement primé par des créanciers hypothécaires, et la procédure qu'il aurait engagée ne servirait le plus souvent qu'à ces derniers.

D'autre part, il est assez naturel que le débiteur saisi cherche à mettre toutes les entraves possibles à la poursuite qui est dirigée contre lui.

Aussi le législateur a-t-il cherché un moyen de con-

Léger

cilier les intérêts du créancier et ceux du débiteur : ce moyen consiste à permettre la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire.

§ I — APERÇU HISTORIQUE.

Dans notre ancien droit, la procédure de saisie immobilière présentait, en ce qui concernait sa durée et les frais qu'elle occasionnait, des inconvénients considérables.

Sans entrer dans le détail de ces inconvénients, nous nous bornerons à remarquer qu'on assimilait assez généralement les effets de cette procédure à ceux d'un incendie : « On disait au créancier : le feu de la discussion a dévoré votre gage ; au débiteur : le feu de la discussion a dévoré votre domaine. Et cependant rien n'était anéanti : tout avait passé au fisc et aux gens de justice » (1).

D'une manière générale il importe de reconnaître que la procédure de saisie immobilière est une voie d'exécution dont l'organisation ne saurait être simple, car la loi doit chercher ici à concilier des intérêts souvent opposés.

C'est ainsi que les créanciers qui sont premiers en rang, et qui sont en général ceux qui poursuivent la réalisation de l'immeuble sur lequel porte leur garantie hypothécaire, se contenteront très aisément d'une procédure simple, rapide, peu coûteuse, leur permettant de toucher dans un laps de temps très court les sommes qui leur sont dues.

1. Observation du tribunal de Lyon sur le projet de Code civil.

Mais, inversement, d'autres personnes sont intéressées à ce que cette procédure se poursuive avec de plus grandes précautions. Les uns, titulaires de droits réels, de servitudes par exemple, auront à veiller à la conservation de leurs droits ; de même, un précédent vendeur non payé, et comme tel investi du droit à l'action résolutoire des articles 1184 et 1654 du Code civil, devra être mis en demeure d'intervenir ; de même encore les créanciers hypothécaires postérieurs en rang doivent être prévenus de l'adjudication qui se prépare, afin qu'ils y puissent concourir, et, en enchérissant, éviter que l'immeuble soit vendu à vil prix, pour que leur garantie ne soit pas inefficace.

Quant au saisi, contre lequel se poursuit la procédure, il a, d'une part, intérêt à ce que les frais en soient le moins élevés possible, puisque c'est lui qui, en dernière analyse, doit les supporter ; mais, d'autre part, il y a pour lui avantage à ce que des mesures de publicité soient prises, qui attireront les enchérisseurs et feront monter le prix d'adjudication, puisqu'il éteindra d'autant plus de dettes que les résultats de cette adjudication seront plus satisfaisants.

Les considérations qui précèdent expliquent, sans les justifier complètement, les lenteurs exagérées de notre ancienne procédure de saisie immobilière.

La royauté chercha d'ailleurs à diminuer les frais de cette procédure. Par exemple, nous pouvons citer ici un essai infructueux que François I^{er} fit en ce sens en 1539. Un édit du 3 septembre 1551, rendu par Henri II, réorganisa les formes de la saisie en instituant la procédure dite du « décret forcé ». Mais, outre que

cet édit ne fut pas partout en vigueur, il présentait des lacunes, et, en tous cas, les règles de forme qu'il édictait étaient encore beaucoup trop compliquées.

Certes, la volonté des parties aurait bien pu modifier cette situation, et, dans leur intérêt commun, arriver à abaisser les frais de la procédure normale. On eût pu concevoir que toutes les parties, intéressées à ce que la saisie immobilière aboutît à des résultats pécuniaires satisfaisants, se missent d'accord, à un moment donné, pour liquider à l'amiable une situation onéreuse pour la plupart d'entre elles.

Mais, en fait, il ne semble pas que l'ancien droit français ait connu une procédure tendant, à la suite d'un tel accord, à simplifier les formes du décret forcé, à en diminuer les frais, tout en intéressant le saisi à l'adjudication et en obtenant de sa bonne volonté les renseignements que, presque toujours, il refusait de donner sur les origines du droit qu'il s'agissait de lui enlever.

Il est vrai que, sous des noms divers, on rencontre dans notre ancienne jurisprudence certaines procédures moins longues et moins coûteuses que celle résultant de l'emploi des règles ordinaires. Certaines coutumes avaient conservé, même après 1551, des formes de saisie plus rapides connues sous des noms divers (subhastation, collocation, saisie sur placard, etc.). De même encore on trouve un arrêt du Parlement de Paris, du 29 janvier 1658, ordonnant d'employer, pour les immeubles de valeur inférieure à deux mille livres, une procédure dite « adjudication à la barre

de la Cour », plus simple et moins onéreuse que celle du décret forcé (1).

Mais dans toutes ces modifications aux règles du droit commun nous ne trouvons, répétons-le, aucune trace d'une simplification voulue par les parties en présence, saisi, saisissant, tiers intéressés, et cela dans le but de diminuer les frais de procédure, d'arriver à un prix d'adjudication plus élevé.

Peut-être cependant pourrait-on trouver, dans un passage de Pothier, l'idée, bien lointaine sans doute, d'une simplification de procédure découlant de la convention (2) : « Lorsque l'héritage saisi réellement, dit-il, « est de peu de valeur, le créancier qui l'a saisi forme « ordinairement, aussitôt après, l'incident à ce que, « attendu que l'héritage ne mérite pas les frais d'un décret qui absorberait le total ou la plus grande partie « de l'héritage, il lui soit permis de le faire vendre sur « une simple affiche et trois publications, et le juge doit « lui permettre ».

Nous trouvons plutôt là une procédure simplifiée, telle que celle de l'adjudication à la barre de la Cour, citée plus haut. Il n'y a pas encore une convention entre les divers intéressés ; la demande émane du seul créancier saisissant, et le saisi n'a pas à intervenir.

Le législateur de la période intermédiaire établit un nouveau système d'expropriation forcée : il promulgua

1. Cette idée a été reprise par notre législateur moderne dans la loi du 23 octobre 1884 sur les ventes judiciaires d'immeubles dont la mise à prix n'est pas supérieure à 2000 francs.

2. Pothier, *Œuvres posthumes*, t. VII, p. 552.

en premier lieu la loi du 9 messidor an III, mais elle ne fut pas appliquée. En second lieu nous rencontrons la loi du 11 brumaire an VII, rendue le même jour que celle qui organisa sur ses bases normales le crédit immobilier. La loi de l'an VII relative à la procédure abrogea définitivement celle de l'an III, dont on avait indéfiniment retardé l'application, et édicta en matière de saisie immobilière des règles tellement simples et aboutissant à une expropriation tellement rapide, que les intérêts multiples dont nous avons signalé l'existence, et qui doivent être sauvegardés au cours d'une saisie immobilière, ne l'étaient plus suffisamment.

En d'autres termes, la célérité trop grande avec laquelle la procédure nouvelle se déroulait servait d'une manière très efficace les intérêts du saisissant, mais elle avait cet effet de trop négliger à la fois ceux du saisi et ceux des tiers intéressés au résultat de l'adjudication.

En conséquence, réagissant contre ces inconvénients, le Code de procédure de 1807 réglementa à nouveau la saisie immobilière en édictant des formes compliquées et en grande partie empruntées à celles du décret forcé, c'est-à-dire aux dispositions de l'édit de 1551.

Mais si, comme dans toutes les réactions, le Code de procédure avait dépassé le but et était revenu à des formes dont plusieurs n'étaient que d'inutiles souvenirs, il introduisit dans notre matière une importante innovation, contenue dans l'article 747.

C'est cette innovation qui doit faire l'objet de notre travail.

Etant donnés les frais et les lenteurs de la procédure

de saisie immobilière telle que le Code de procédure l'organisait, les personnes intéressées dans cette procédure, pourvu qu'elles fussent toutes majeures, maîtresses de leurs droits, et d'accord, pouvaient demander que l'adjudication fût faite aux enchères, soit en justice, soit devant notaire, sans qu'il y eût besoin d'avoir recours, pour arriver à cette adjudication, à des formalités autres que celles exigées pour les ventes de biens de mineurs.

C'est ainsi qu'apparaît, dans le Code de 1807, la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire.

§ II. — UTILITÉ DE LA CONVERSION.

Plaçons-nous donc sous l'empire du Code de procédure, et demandons-nous quelle était à ce moment l'utilité que l'on espérait retirer de ces formes nouvelles autorisées pour arriver à l'adjudication.

Il nous semble que tout d'abord l'unique but poursuivi par le législateur, en permettant, le cas échéant, de convertir la procédure de saisie immobilière en une procédure plus rapide tendant au même résultat, fut d'arriver à une sensible diminution des frais que rendaient nécessaires les complications de la poursuite normale : « Dans les cas où un immeuble aura été saisi
« réellement, lisons-nous dans le discours de M. Grenier
« au Corps législatif (1), il sera libre aux intéressés de

1. Discours prononcé dans la séance du Corps législatif du 24 avril 1806, au nom de la section de législation du tribunal.

« demander que l'adjudication soit faite aux enchères,
« devant notaire ou en justice, en observant certai-
« nes formalités moins lentes et moins dispendieuses
« que celles de la saisie immobilière. Cette mesure est
« plus importante qu'on ne pourrait le penser tout
« d'abord. Elle tient lieu d'établissement d'une procé-
« dure particulière en saisie immobilière, dont le besoin
« s'était vivement fait sentir, lorsqu'il s'agissait d'ob-
« jets qui, par la modicité de leur valeur, couraient le
« risque d'être considérablement diminués, ou même
« entièrement absorbés par les frais ordinaires de la saisie
« immobilière ».

On peut facilement démontrer, en mettant en regard ces frais ordinaires de la saisie immobilière avec ceux nécessités par la conversion, que l'économie réalisée n'était pas négligeable.

C'est ainsi que, dans la saisie ordinaire, la lecture du cahier des charges devait avoir lieu trois fois à l'audience, avant qu'il fût procédé à l'adjudication préparatoire ; que la mise en adjudication devait être annoncée au cours de la procédure au moyen de placards et d'insertions, à trois reprises différentes ; et qu'il devait y avoir notification des placards aux créanciers inscrits.

Si maintenant nous remarquons qu'au cas où la procédure de conversion remplaçait celle de la saisie immobilière ordinaire, cette notification des placards était supprimée, qu'il n'y avait plus que deux publications de la vente, et que le cahier des charges n'était plus lu qu'une seule fois à l'audience, nous pouvons affirmer que le véritable but poursuivi par le législateur de 1807, en permettant la conversion, était d'arriver à une dimi-

nution de frais par le fait même de la simplification des formes.

Telle était alors l'utilité de la conversion. Nous avons à nous demander s'il en est encore ainsi depuis la loi du 2 juin 1841, ou bien si l'on peut y découvrir une utilité nouvelle.

On sait que la loi du 2 juin 1841 est venue, en matière de saisie immobilière, simplifier les formes de la procédure organisée par le Code de 1807 : notamment, il n'est plus aujourd'hui besoin que d'une seule lecture du cahier des charges ; de même il y a seulement nécessité de procéder à une publication unique de la vente, au moyen de placards et d'insertions.

On peut donc soutenir que les simplifications apportées à la législation antérieure par la loi de 1841 rendent, au point de vue de l'économie à réaliser sur les frais de la procédure, la conversion à peu près inutile.

Enfin, ainsi que nous le dirons plus loin, si la conversion est obtenue avant le moment où, au cours de la procédure normale, les créanciers inscrits doivent être sommés de prendre communication du cahier des charges et d'y contredire s'il y échet, ces sommations n'auront pas lieu, ce qui entraînera forcément dans les frais une notable économie.

Mais nous verrons également que dans cette hypothèse l'adjudication qui interviendra ne vaudra pas purge des hypothèques ou privilèges pouvant grever l'immeuble ; en sorte que l'économie réalisée au début se trouve compensée, et même dépassée par la dépense résultant de la nécessité de procéder à la purge, dont évidemment

les frais diminueront d'autant le prix d'adjudication à distribuer aux créanciers.

Ici donc encore nous ne trouvons pas l'utilité que nous avons signalée relativement à l'économie pouvant résulter de la procédure de conversion.

Il ne semble pas qu'on puisse soutenir davantage que la conversion produira économie de temps. En effet, le saisi, que la conversion a pour effet d'intéresser aux opérations de l'expropriation, peut, s'il le veut, prolonger le temps pendant lequel se poursuivent les formalités diverses, même au delà des délais normaux d'une saisie immobilière ordinaire ; il lui sera en effet très facile de retarder la marche de la procédure basée sur la conversion, notamment en apportant de la négligence à produire les titres de propriété qui doivent mieux fixer les futurs enchérisseurs sur l'existence des droits qu'ils se proposent d'acquérir.

Malgré toutes ces raisons, et bien que l'utilité première de la conversion n'existe plus depuis la loi de 1841, celle-ci la maintient toujours au nombre des procédures incidentes de la saisie immobilière, et les règles en sont données dans les nouveaux articles 743 à 748 du Code de procédure civile.

Quels sont donc maintenant les avantages que l'on peut reconnaître à la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire ?

1° On a dit : le public ignorera, grâce à la conversion, que les immeubles mis en vente font l'objet d'une expropriation forcée ; il ne restera qu'une vente volontaire ; en sorte que le discrédit qui frappe celui dont les biens

sont saisis immobilièrement n'atteindra pas celui dont les biens sont adjugés à la suite d'une vente sur publications judiciaires.

Nous estimons que cette utilité n'existe pas, car il est trop facile aux tiers de se renseigner exactement sur les circonstances à la suite desquelles intervient une semblable vente.

2° On a dit également que la conversion avait pour le saisissant l'utilité suivante : on sait qu'aux termes de l'article 706, lorsque la procédure de saisie immobilière se déroule régulièrement, le poursuivant est personnellement déclaré adjudicataire, pour la mise à prix qu'il a fixée lui-même dans le cahier des charges, lorsqu'au moment de l'adjudication aucune enchère ne se produit. Or, lorsqu'il y aura conversion, une semblable éventualité n'est plus à craindre pour le poursuivant, qui n'est plus ainsi nécessairement adjudicataire.

Cette utilité existe, il est vrai, mais elle perd de son importance si l'on considère que le poursuivant est libre de fixer comme il l'entend, dans le cahier des charges, la mise à prix à partir de laquelle pourront s'élever les enchères ; il est même d'usage de la fixer assez bas afin de ne pas décourager dès le début ceux qui se proposent d'enchérir ; de telle sorte que déclarer le poursuivant adjudicataire pour une mise à prix qu'il a fixée lui-même à une somme peu élevée n'a pas pour effet de lui faire courir un danger bien considérable.

3° A notre avis, la véritable utilité que présente aujourd'hui la procédure de conversion est la suivante :

Quand l'avoué du poursuivant rédige le cahier des

charges dans lequel les futurs enchérisseurs rechercheront les divers renseignements dont ils ont besoin, il peut se faire que cet avoué ne puisse pas, faute de documents suffisants, donner sur les origines du droit de propriété du saisi des indications pourtant indispensables à la sécurité du futur adjudicataire. Il en sera ainsi notamment lorsque le poursuivant sera un simple créancier chirographaire ou un créancier hypothécaire dont l'hypothèque n'est pas conventionnelle. La conséquence de ces incertitudes sera le plus souvent l'abaissement fort notable du prix de l'adjudication, abaissement qui peut être aussi nuisible aux créanciers qu'au saisi lui-même : les créanciers, ou du moins certains des créanciers, ne toucheront pas les sommes que leur eût procurées une vente faite dans des conditions normales, et le saisi ne pourra éteindre qu'une partie de ses dettes inférieure à la valeur vraie de son immeuble.

Lorsqu'au contraire la conversion est demandée et obtenue, comme elle ne peut l'être qu'avec l'assentiment du saisi, celui-ci, dont l'intérêt bien compris coïncide avec celui du saisissant et de ses autres créanciers, donnera sur les origines de son droit toutes les indications nécessaires et fournira les pièces corroborant ces indications, de telle sorte que le prix d'adjudication se trouvera augmenté en raison même de la sécurité qu'ont les enrichisseurs à acquérir.

Telle nous semble, à l'heure actuelle, la véritable utilité de la conversion, depuis la loi du 2 juin 1841. M. Pascalis, dans son rapport à la Chambre des députés, s'exprimait d'ailleurs en ces termes : « Peu d'avantages résultent aujourd'hui, sous le rapport de l'écono-

« mie dans les frais, du consentement à ces conversions,
« parce que les formes des ventes judiciaires volontaires
« ne sont pas moins dispendieuses que celles des ventes
« forcées. A l'avenir la diminution respective des forma-
« lités établira à peu près le même niveau. La faculté
« que le projet maintient et dont il explique les condi-
« tions n'en a pas moins son utilité. D'une part, le débi-
« teur cesse d'être exproprié : désormais il concourt lui-
« même à la vente ; ce n'est plus sa dépossession forcée
« qui s'opère, c'est une liquidation à laquelle il se prête.
« D'autre part, tout se faisant de plein gré, il devient
« facile de régler les conditions de l'adjudication d'a-
« près les titres de propriété, de rassurer ainsi complè-
« tement les enchérisseurs, et d'obtenir de meilleures
« conditions » (1).

Il importe de noter immédiatement que, dans le projet de révision du Code de procédure civile, déposé le 25 octobre 1898 sur le bureau des Chambres, la conversion, maintenue par ce projet, se présente sous des formes plus simples, et, par suite, moins onéreuses que celles édictées par la réglementation nouvelle de la saisie immobilière ordinaire. Le projet rend donc à la conversion l'utilité qu'elle avait sous l'empire du Code de 1807, c'est-à-dire celle d'entraîner une diminution de frais.

§ III. — A QUELS PRINCIPES FAIT EXCEPTION LA THÉORIE DE LA CONVERSION.

La faculté donnée aux intéressés, lorsque la saisie

1. Chauveau et Carré, t. V p. 80 ; Garsonnet, t. IV, § 739.

immobilière est commencée, et que sa procédure en est arrivée à un point que nous aurons à déterminer, de convertir d'un commun accord, et avec l'autorisation du tribunal, la procédure ordinaire en une vente volontaire par justice, fait exception à deux principes que le législateur formule dans les articles 742 et 743 § 1.

L'article 742 dispose que « toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière est nulle et non avenue » (1).

Cette convention interdite par l'article 742 était assez usitée dans notre ancien droit sous le nom de « *clause de voie parée* ». A diverses reprises on s'est efforcé d'en rétablir l'usage, mais jusqu'à ce jour le législateur a toujours cru devoir s'y opposer.

S'il y a conversion, l'immeuble se trouvera adjudgé à la suite d'une procédure autre que celle de saisie immobilière, alors que cette adjudication aura été autorisée par une de ces conventions que, d'une manière générale, prohibe l'article 742.

Il est d'ailleurs facile de justifier une semblable dérogation : au moment où le débiteur s'engage vis-à-vis de son créancier, et lorsqu'il lui consent une hypothèque à l'appui de cet engagement, il est, à l'égard de ce créancier, dans un incontestable état de dépendance. Il pourrait donc être très facilement amené à consentir une

1. On peut rapprocher cette disposition de celle qui, en droit romain, interdisait la *lex commissoria* dans le gage.

modification dans les règles de procédure que le législateur a estimé constituer une garantie commune à tous ; en sorte que les modifications que, dans l'article 742, prohibe le Code, auraient rapidement fini par devenir de style : la procédure ordinaire de saisie immobilière n'aurait plus été, en fait, que l'exception (1).

Il ne faudrait cependant pas confondre la clause de voie parée, dont nous parlons, avec d'autres conventions accessoires ou postérieures à l'obligation, et semblant tendre au même résultat. Ainsi, rien n'empêcherait un débiteur, en s'obligeant, de donner mandat à son créancier de vendre les immeubles donnés en garantie, à défaut d'exécution de l'engagement : il y a là un mandat, contrat essentiellement révocable, qui n'enchaîne en rien la volonté du mandant (2). De même, le débiteur pourrait convenir, pour le cas de non paiement à l'échéance, que l'immeuble hypothéqué à la créance deviendrait de plein droit la propriété du créancier, moyennant un prix, soit fixé dans le contrat, soit à régler par experts (3) : on ne peut voir ici qu'une vente conditionnelle ou une promesse de vente, contrats toujours permis, et dans lesquels on ne peut trouver d'analogie avec la clause de voie parée.

Mais une fois que le contrat est passé, le débiteur

1. Nous trouvons dans l'article 2088 du Code civil, au chapitre de l'antichrèse, une disposition analogue à celle de notre article 742 ; Sic : Cass. req., 28 avril 1857 ; J. A. t. LXXXIII, p. 93.

2. Bordeaux, 29 novembre 1849, D. 52. 2. 2 ; et 27 avril 1885, D. 86. 2. 263.

3. Montpellier, 1^{er} mars 1855, D. 56. 2. 249 ; Cass. req., 26 février 1856, D. 56. 4. 416 ; Bordeaux, 1^{er} février 1859, J. A. t. LXXXIV p. 348.

reprend, dans une certaine mesure, sa liberté vis-à-vis de son créancier, puisque le contrat a définitivement réglé les droits et les devoirs de chacun. Le débiteur pourra donc, s'il le veut, alors qu'il est poursuivi en exécution de ses obligations, consentir à ce que la procédure de la saisie soit remplacée par celle de la conversion. Et alors les inconvénients qui viennent d'être signalés, et qui résultaient, au moment du contrat, de la perte de son indépendance, n'existent plus. « Autant la loi doit « résister, a dit M. Pascalis dans son rapport à la « Chambre des députés, avant que le motif de vendre « soit né, à toute stipulation qui enchaînerait le proprié- « taire pour l'avenir, et soustrairait sa propriété à la « protection des formes judiciaires, autant elle doit se « montrer favorable aux conversions des saisies immo- « bilières en un mode de vente qu'elle-même a tracé, « et qui réunirait l'assentiment de tous les intéres- « sés. » (1)

Nous voyons d'autre part qu'aux termes de l'article 743 § 1^{er}, les immeubles appartenant à des majeurs, maîtres de disposer de leurs droits, ne peuvent, à peine de nullité, être mis en vente en justice lorsqu'il ne s'agit que de ventes volontaires.

Or, en cas de conversion, des personnes majeures, maîtres de leurs droits, et d'accord, procèdent à la vente en justice, alors que l'article 743 pose le principe de la prohibition de semblables ventes.

Cette dérogation se justifie encore sans difficulté. En effet, la prohibition de l'article 743 est basée sur la néces-

1. Chauveau et Carré, t. V. p. 79.

sité de ne pas demander sans utilité à la justice un concours qui pourrait la détourner de son fonctionnement normal, si de semblables opérations de vente se répétaient trop souvent (1). Dans son rapport précité, M. Pascalis disait avec raison que « lorsque les intéressés disposent de leurs actions et qu'ils s'entendent, « ouvrir les voies judiciaires pour la vente de leurs « biens, ce serait faire sortir l'institution des tribunaux « de sa mission ordinaire, et employer l'intervention du « juge à des affaires qui l'empêcheraient de donner « des soins à ses occupations naturelles ».

Or, dans notre hypothèse, la conversion donnera bien lieu entre majeurs à une vente par justice, mais, si cette conversion n'eût pas eu lieu, si la saisie eût continué, il eût été également indispensable de procéder à une vente par justice ; en sorte que, la raison d'être de la disposition générale de l'article 743 ne se retrouvant plus ici, on conçoit également qu'il soit apporté une exception à ce second principe.

Pour exposer les règles relatives à la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire par justice, nous diviserons nos explications en deux parties principales :

Dans une première partie nous étudierons la conversion en elle-même, c'est-à-dire la convention de convertir et la procédure qui aboutira à sanctionner cette convention.

1. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II, § 1008.

Léger.

Dans une seconde partie nous rechercherons quelles sont les formes de la vente sur conversion et quels en sont les effets.

Nous examinerons en dernier lieu, dans un appendice spécial, les réformes proposées en notre matière par le projet de révision du Code de procédure civile.

PREMIÈRE PARTIE

DE LA CONVERSION EN ELLE-MÊME

CHAPITRE PREMIER

DE LA CONVENTION DE CONVERTIR.

SECTION I

Généralités.

Comme tout contrat, celui par lequel les parties s'engagent à demander au tribunal un jugement leur permettant de convertir la procédure de saisie immobilière ordinaire en vente volontaire par justice, nécessite avant tout, pour sa formation, un consentement unanime.

C'est un contrat consensuel, liant les parties par le seul échange des consentements, et ne pouvant plus, à partir de cet échange, disparaître que par la volonté unanime des contractants.

La convention de convertir est synallagmatique ; elle entraîne pour le poursuivant l'obligation générale de procéder désormais d'après les règles de cette convention, et, pour les autres parties, c'est-à-dire pour le saisi, et aussi, suivant les cas, pour certains créanciers, l'obligation de concourir à l'opération, de la favoriser, d'en admettre les suites.

Lorsque le contrat est formé entre toutes les parties intéressées, il n'est pas encore certain que la conversion aura lieu. Il faut de plus, en effet, que le tribunal vienne corroborer par sa décision l'accord des parties, en un mot, qu'il transforme le contrat, jusque là simplement consensuel, en un contrat judiciaire obligatoire pour tous. Cette consécration officielle est exigée par la loi, parce que nous sommes en présence d'un incident de saisie immobilière, et l'on sait que tous les incidents de cette nature doivent être, en principe, soumis au tribunal (1).

De plus, et contrairement à ce qui a lieu pour certains de ces incidents, dans lesquels le tribunal ne se livre pas à un examen approfondi, les juges possèdent ici des pouvoirs très étendus. Ils examinent la demande, et ils peuvent ou bien la rejeter, s'ils estiment que les formalités préalables à cette demande n'ont pas été accomplies, ou bien l'accepter purement et simplement, ou bien enfin ne l'accepter qu'avec des modifications dont nous aurons à reparler plus loin.

Ces idées générales étant exposées, étudions avec plus de détails la convention de convertir.

1. Sauf dans le cas des art. 733 et suivants, relatifs à la folle-enchère.

SECTION II.

Des parties dont le consentement est nécessaire à la conversion.

Aux termes de l'article 743, il sera libre « aux intéressés » de demander la conversion. Que faut-il donc entendre ici par « intéressés » ?

Sans entrer dans l'examen de la controverse qui, avant la loi du 2 juin 1841, et sous l'empire du Code de 1807, s'était élevée, dans le silence de l'ancien article 747, sur la question de savoir quelles étaient les personnes dont le consentement était indispensable à la conversion, nous ferons, avec le nouvel article 743 § 3, une distinction déjà admise par la jurisprudence antérieure à la loi de 1841 (1).

Mais, pour que cette distinction apparaisse plus nettement, il nous semble tout d'abord nécessaire d'expliquer rapidement quel est, au cours de la procédure d'expropriation forcée, le rôle que jouent les sommations qui, conformément à l'article 692, doivent être faites à divers créanciers énumérés par cet article.

Lorsque la saisie immobilière a été transcrite sur le registre du conservateur des hypothèques, l'avoué du poursuivant dépose au greffe le cahier des charges ; puis, aux termes de l'article 692, modifié par la loi du 21 mai 1858, sommation de prendre communication de

1. Cass., 8 janvier 1833, S. 33. 1. 84 ; Colmar, 26 juillet 1833, S., 34. 2. 168 ; Bioche, *Dictionnaire de Procédure*, t. V, § 597.

ce cahier des charges est faite : 1^o aux créanciers inscrits ; 2^o à la femme du saisi, aux femmes des précédents propriétaires, au subrogé-tuteur des mineurs ou interdits, ou aux mineurs devenus majeurs, si, dans l'un et l'autre cas, les mariage et tutelle sont connus du poursuivant d'après son titre.

A partir de cette sommation, les créanciers sommés connaissent officiellement la procédure, à laquelle ils sont liés (1) ; ils sont invités à y venir défendre leurs droits.

Cela posé, la distinction suivante, faite par l'article 743, s'impose et se justifie aisément :

1^o Lorsque la procédure de saisie immobilière n'en est point encore arrivée aux sommations que l'article 692 ordonne de faire aux créanciers qu'il énumère, le poursuivant et le saisi sont seuls considérés comme parties intéressées à la conversion, et doivent seuls, par suite, y consentir. Dans ce cas, dit M. Chauveau (2), « le poursuivant est considéré comme le mandataire de tous les créanciers ». Si même on suppose qu'il y avait eu jonction de plusieurs saisies, le consentement de celui seul des saisissants qui reste chargé de la poursuite est nécessaire (3) ; les autres saisissants ne doivent pas être considérés comme des intéressés dans le sens de notre article.

1. Tout au moins en ce qui concerne la possibilité de convertir (art. 743) ; car, en ce qui concerne la radiation de la saisie, c'est la mention des sommations en marge de la transcription de cette saisie qui, aux termes de l'article 693, lie les créanciers à la procédure. — V. Cass., 11 novembre 1862, S. 63. 1. 241 ; P. 63. 826.

2. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2444.

3. Rouen, 24 juin 1853, S. 55.2.555.

2^o Lorsque les sommations de l'article 692 ont été effectuées, la convention de convertir ne peut plus se former valablement que si le poursuivant, le saisi, et tous les créanciers inscrits y consentent. Nous pouvons d'ailleurs faire remarquer ici qu'en pratique il est assez rare que la conversion soit demandée après les sommations, à cause de la difficulté pour le poursuivant et le saisi d'obtenir le consentement d'un grand nombre de personnes (1).

Que faut-il entendre exactement par les mots « créanciers inscrits » contenus dans l'article 743 ?

Lors de la rédaction de cet article, en 1841, la question ne se posait pas, car l'article 692 n'ordonnait alors de sommer que les créanciers inscrits.

Mais depuis la loi du 2 juin 1841, l'article 692 a été modifié par voie d'addition par la loi du 21 mai 1858. Il exige aujourd'hui, ainsi que nous l'avons dit plus haut, que des sommations soient faites aux créanciers titulaires d'hypothèques légales, qui, non encore inscrits au moment des sommations, seraient cependant connus du poursuivant par son titre. La question qui se pose est donc la suivante : les nouvelles sommations exigées par la loi de 1858 ayant pour effet de lier à la saisie les nouveaux créanciers sommés, le consentement de ceux-ci est-il, lui aussi, nécessaire pour que la conversion soit possible ?

Si les créanciers à hypothèques légales dont il est ici question sont, dans l'intervalle compris entre la sommation à eux faite et la demande de conversion, devenus

1. Garsonnet, t. IV § 746.

des créanciers inscrits, parce que, avertis par les sommations, ils ont requis l'inscription de leur hypothèque, ils entrent alors sans aucun doute dans les termes de l'article 743 § 3 ; ils sont inscrits, et leur consentement à la conversion devient indispensable.

Mais si, malgré la sommation qui leur a été faite, ces créanciers n'ont pas cru devoir s'inscrire, leur consentement va-t-il être cependant nécessaire à la conversion ? Nous admettons l'affirmative. En effet, l'article 743 § 3 est ainsi rédigé : « Seront regardés comme seuls intéressés, avant la sommation aux créanciers *prescrite par l'article 692*, le poursuivant et le saisi, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers *inscrits* ». La fin de ce paragraphe, relative à la période postérieure aux sommations, dit bien « créanciers inscrits », et l'on pourrait en tirer cette déduction qu'il faut que l'inscription soit réellement prise. Mais, nous l'avons dit, cette rédaction est celle de la loi de 1841, sous l'empire de laquelle la question n'existait pas. Notre article prévoyait en effet deux hypothèses : ou bien les sommations « prescrites par l'article 692 » n'avaient pas encore été faites, et alors le poursuivant et le saisi seuls étaient intéressés à la conversion ; ou bien elles avaient eu lieu, et alors il fallait de plus le consentement des créanciers sommés, ou, ce qui revenait au même, en vertu de l'article 692, des créanciers inscrits. Depuis la loi du 21 mai 1858, cette assimilation n'est plus possible. Or l'article 743 est resté le même ; il porte toujours : « sommations prescrites par l'article 692 », et non pas : « prescrites par l'article 692 § 1^{er} ». L'article 692 étant donc visé entièrement, sans aucune restriction, il en résulte que l'on doit considérer

comme intéressés non seulement les créanciers inscrits, mais encore ceux qui sont titulaires d'hypothèques légales et qui sont sommés en vertu du second paragraphe du même article, et que c'est par un oubli bien excusable que le législateur de 1858 n'a pas changé les mots « créanciers inscrits » de l'article 743 en ceux de « créanciers sommés », qui seraient plus logiques, l'assimilation qui pouvait se faire avant 1858 ne pouvant plus se faire aujourd'hui.

Supposons qu'en fait, par exemple à la suite d'une erreur, un créancier inscrit n'ait pas été sommé, alors qu'il eût dû l'être. Dans ces conditions, il n'est pas lié à la procédure de saisie ; par suite, ainsi que nous venons de le dire, son consentement ne sera pas nécessaire pour que la conversion puisse être demandée et obtenue (1). Mais alors il ne pourra pas exercer le droit qu'il aurait eu de s'opposer à la conversion. Ses intérêts, il est vrai, seront sauvegardés, puisque, ainsi que nous le verrons plus loin, l'adjudication sur conversion ne vaut purge qu'en ce qui concerne les hypothèques de ceux qui ont été liés à la procédure. Par suite, ce créancier inscrit, non sommé, et n'ayant pas eu à consentir à la conversion, ne verra pas son hypothèque purgée : son droit de suite se conservera entier contre l'adjudicataire. Il ne faudrait pas conclure pourtant que ce créancier non sommé soit dénué de tout droit en ce qui concerne la procédure de conversion. Il lui suffira, en effet, d'intervenir à la poursuite de saisie immobilière, et cela avant la demande de conversion, pour devenir, au mo-

1. Orléans, 24 novembre 1888, D. 91.2.134 ; *France Jud.*, 89. 155.

ment de cette demande, une des parties intéressées dont le consentement sera indispensable.

Aux termes de l'article 743, pour que les intéressés puissent demander la conversion, il faut qu'ils soient tous majeurs et maîtres de leurs droits.

Ce principe doit être entendu en ce sens qu'au cas où des incapables figureraient parmi ces intéressés, les représentants de ces incapables pourront très bien, au nom de ceux-ci, consentir à la conversion. L'article 744 est, en effet, ainsi conçu : « Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindre, le tuteur du mineur ou interdit, spécialement autorisé par un avis de parents, le mineur émancipé assisté de son curateur, et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui ». Reprenons cette énumération :

A. — Supposons que, parmi les intéressés, figure un mineur non émancipé ou un interdit. Dans ce cas la loi permet au tuteur, dûment autorisé par le conseil de famille, de demander la conversion ou d'y consentir. Mais la délibération du conseil de famille n'a pas, d'après nous, à être homologuée par le tribunal, puisque celui-ci est juge, ainsi que nous le dirons, de l'opportunité de la conversion elle-même (1).

1. Chauveau et Carré, t. V. *Quest.* 2448 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II, n° 1010 ; Bioche, *Dictionnaire de procédure*, t. V. § 600 ; Dutruc, *Supplément aux Lois de la Procédure*, t. III § 1846 ; Chambre du conseil du trib. civ. de la Seine, 8 janvier 1853 ; Bertin, *Ch. du conseil*, t. II, n° 4352 ; *Contra* : même tribunal, 7 mars 1849 ; Bertin *Id.*

B. — Parmi les intéressés, il peut y avoir un mineur émancipé : l'assistance de son curateur lui sera nécessaire et suffisante pour l'habilitier tant à demander la conversion qu'à y consentir (art. 744).

C. — Bien que l'article 744 soit muet sur ce point, il faut, par identité de motifs, décider que les prodigues seront assimilés aux intéressés maîtres de leurs droits lorsqu'ils auront l'assistance de leur conseil judiciaire (1).

De même, les femmes mariées qui administrent leurs biens elles-mêmes, comme le ferait une femme dotale en ce qui concerne ses paraphernaux, seront habilitées à consentir à la conversion dès qu'elles y seront autorisées par leur mari, ou, à défaut, par la justice (2). Rappelons que la femme séparée de corps est, depuis la loi du 6 février 1893, pleinement maîtresse de ses droits.

D. — D'une manière plus générale, l'article 744 décide que les administrateurs légaux des biens d'autrui, par exemple ceux qui sont chargés de gérer le patrimoine des incapables, ont le droit de figurer à la conversion. C'est ainsi que nous reconnaitrons ce droit :

1° Au père administrateur légal des biens de son enfant mineur (art. 389, C. civ.) (3) ;

1. Garsonnet, t. IV § 741 ; Bioche, *Dictionnaire de Procédure*, t. V § 601.

2. Garsonnet, t. IV § 741 ; Bioche, *Dictionnaire de Procédure*, t. V § 601 ; Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2449.

3. Ch. du conseil trib. civ. de la Seine, 13 juillet 1882 ; Bertin, *Ch. du Conseil*, t. II, n° 1352.

2° Au curateur d'une succession vacante et à l'héritier bénéficiaire (1) ;

3° Au mari, sous un régime lui donnant l'administration des biens de sa femme (2) ;

4° A l'administrateur des biens de l'absent pendant la période de présomption d'absence (3) ;

5° A l'administrateur provisoire de celui dont l'interdiction judiciaire est demandée (art. 497 C. civ.) ;

6° A l'administrateur provisoire nommé en vertu de la loi du 30 juin 1838 aux aliénés non interdits placés dans les établissements destinés à les recevoir ;

7° Au syndic de faillite, tant provisoire que définitif (4).

Dans l'énumération qui précède, nous comprenons, tant les administrateurs provisoires, comme le syndic provisoire d'une faillite ou l'administrateur d'un aliéné, que ceux ayant des fonctions durables, comme le père administrateur légal.

Il nous semble, en effet, que ces administrateurs provisoires n'excèdent pas leurs pouvoirs, si restreints qu'ils soient, en participant à une procédure de conversion, car, s'il leur est interdit, à moins d'y être autorisés par le tribunal, de faire des aliénations, il n'en est pas de

1. Bertin, *Ch. du Conseil*, n^{os} 1199 et 1352 ; Garsonnet, t. IV § 741 ; Bioche, *Dict. de Procédure*, t. V § 602.

2. Bertin, *Ch. du Conseil*, n^o 1352.

3. Paris, 24 août 1847, J. A. t. LXXVI p. 505.

4. Le dessaisissement, dans le jugement déclaratif, frappe le failli, et empêche qu'il puisse directement figurer dans la procédure de conversion. — Cass., 23 août 1836, S. 36.1.705. — Le même arrêt accorde aussi le droit de demander la conversion au gérant d'une société en commandite.

même du fait de prendre part à une procédure qui ne présente, tout compte fait, que les caractères d'un acte de bonne administration. La conversion n'est pas, en elle-même, une aliénation ; elle y aboutit, il est vrai, mais elle a pour but et pour effet de remplacer les formes de la saisie immobilière qui y conduiraient également ; elle est un mode d'arriver à la vente par un moyen peut-être plus rapide et moins coûteux, en tous cas présentant pour le saisi plus d'avantages, et pour les tiers plus de sécurité et plus de garanties. D'ailleurs l'article 744 ne distingue pas entre les administrateurs provisoires et les administrateurs définitifs ; il étend à tous la faculté de figurer à la procédure de conversion.

Les incapables dont le consentement, pour être valable, doit être accompagné de celui de la personne qui leur est adjointe, en qualité de curateur ou de conseil judiciaire, n'ont pas en outre à obtenir, dans le silence de l'article 744, d'autre autorisation complémentaire. Par exemple, l'émancipé n'a pas besoin, en plus du consentement de son curateur, de l'assentiment de son conseil de famille ; ce qui tend bien à assimiler la conversion plutôt à un acte d'administration, d'ailleurs fort important, qu'à un acte de disposition.

Il en est de même, en principe, des administrateurs des biens d'autrui. Ces administrateurs devraient, dans la plupart des cas, s'il leur fallait, pour consentir à la conversion, une autorisation spéciale, obtenir celle du tribunal. Or, nous le savons déjà, le tribunal appréciera

l'opportunité de la conversion ; donc son concours ici serait inutile (1).

Cependant il faudrait décider que, conformément à l'article 33 de la loi du 30 juin 1838, l'administrateur provisoire d'un aliéné non interdit ne pourrait figurer en cette seule qualité dans une procédure de conversion ; il faudrait faire nommer à cet aliéné, par jugement, un mandataire *ad litem*, qui pourrait d'ailleurs très bien être l'administrateur provisoire lui-même. La jurisprudence constante du tribunal civil de la Seine est en ce sens : « Attendu, dit un jugement récent (2), que l'article « 33 de la loi du 30 juin 1838 est général, et s'applique à « toute contestation judiciaire dans laquelle est engagé « l'individu non interdit ; que la demande de conversion de « saisie immobilière en vente volontaire qu'il s'agit dans « l'espèce de présenter au nom de l'aliéné doit être considérée comme une véritable contestation judiciaire ; « qu'il est nécessaire mais qu'il suffira de nommer à « l'aliéné un mandataire *ad litem* qui aura qualité, en « vertu même de l'article 744 du Code de procédure civile, « pour présenter seul et sans l'autorisation de justice la « demande en conversion ».

Par analogie de motifs, le même raisonnement doit être appliqué à l'administrateur provisoire des biens de celui dont l'interdiction est demandée.

D'autre part, il nous faut rappeler que le tuteur qui veut figurer dans une conversion au nom de son pupille

1. Ch. du conseil trib. civ. de la Seine, 8 janvier 1853 ; Bertin, *Ch. du Conseil*, t. II, n° 1267.

2. Ch. du conseil trib. civ. de la Seine, 28 juin 1898.

doit avoir obtenu sur ce point l'assentiment du conseil de famille.

Revenons à l'étude du consentement à la conversion. Dans nos généralités sur ce point nous avons dit que ce consentement n'était pas suffisant pour que la conversion existât d'une manière certaine, qu'il devait être sanctionné par un jugement, que l'accord des parties n'était que la première phase d'une procédure que ce jugement devait obligatoirement compléter. Nous avons donc à examiner la situation qui résulterait d'un changement d'état survenu, chez l'une des parties intéressées, dans l'intervalle compris entre le moment où elle a donné son consentement et celui où le jugement va statuer sur la demande.

D'après l'article 747 « si, après le jugement, il survient un changement dans l'état des parties, soit par décès ou faillite, soit autrement, ou si les parties sont représentées par des mineurs, des héritiers bénéficiaires ou autres incapables, le jugement continuera à recevoir sa pleine et entière exécution ». Cet article est donc formel en ce sens que, si un changement d'état se produit chez les intéressés postérieurement au jugement de conversion, ce changement n'aura aucun effet en ce qui concerne les suites de la procédure, qui n'en suivra pas moins son cours.

Mais inversement, et par un argument *a contrario* tiré de notre article 747, nous déciderons que, si le changement d'état survient avant le jugement, des consentements nouveaux, en rapport avec la situation nou-

velle, devront être obtenus (1), et que, tant qu'ils ne l'auront pas été, l'instance devra être interrompue.

D'ailleurs cette interruption présente des caractères qui ne sont pas absolument conformes aux règles générales admises en matière d'interruptions d'instances. C'est ainsi que l'article 345 du Code de procédure décide en principe que, ni le changement d'état des parties, ni la cessation des fonctions dans lesquelles elles procédaient, n'empêche la continuation des procédures, alors que, dans notre matière, le changement d'état survenu chez une des parties intéressées est une cause d'interruption.

Que faut-il décider si l'avoué d'une des parties vient à cesser ses fonctions au cours de la procédure ? Il faut ici appliquer purement et simplement les principes que nous venons d'énoncer, en distinguant si ce changement survient avant ou après le jugement de conversion. Survient-il avant, un nouvel avoué devra se constituer sur la demande, pour qu'elle soit recevable ; survient-il après le jugement, la procédure continuera son cours, « car, dit M. Garsonnet (2), la partie dont l'avoué n'est « plus en fonctions existant toujours, et n'ayant pas « changé d'état, son consentement subsiste et n'a pas « besoin d'être renouvelé ».

D'autre part, l'interruption normale ne se produit qu'autant que l'affaire n'est pas encore en état (art. 342). Ici, au contraire, elle peut se produire même après ce moment, puisque ce n'est qu'après le jugement prononcé

1. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1013.

2. Garsonnet, t. IV § 743 *in fine*.

sur la conversion qu'un changement d'état peut se produire sans entraîner les difficultés que nous venons de signaler.

Pour terminer l'étude du consentement indispensable à la conversion, rappelons que, quels que soient les inconvénients pouvant résulter de cette solution, le consentement unanime des intéressés est exigé. Si donc, par mauvais vouloir, un de ces derniers refusait d'adhérer à la demande, la conversion serait impossible. L'article 745 est d'ailleurs formel sur ce point, puisqu'il dispose que la demande sera formée par une simple requête signée par les avoués de toutes les parties (1).

On a, il est vrai, soutenu le contraire (2), en argumentant notamment de ce qui a lieu dans la faillite, en matière de concordat : là, la majorité des créanciers impose sa volonté à la minorité, qui doit subir les remises et attermolements consentis. Si l'on remarque que cette règle de la faillite est une exception au principe du droit commun d'après lequel, pour se former, un contrat exige le consentement de tous les contractants ; si l'on remarque, d'autre part, que les exceptions doivent être interprétées restrictivement, on voit immédiatement que cette argumentation ne peut qu'être repoussée.

On était même allé, avant la loi de 1841, jusqu'à

1. Garsonnet, t. IV § 744 ; Carré et Chauveau, t. V, *Quest.* 2450 bis ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1009 et 1011 ; Bioche, *Dictionnaire de Procédure*, t. V § 598 ; Dutruc, *Supp. aux Lois de la Procédure*, t. III n° 4850 ; Orléans, 24 novembre 1888, *France Judr.*, 89. 155 ; Cass. Belgique, 10 janvier 1846, *Belgique Judr.*, 26 février 1846.

2. Persil, *Comm.* p. 332, n° 397.

prétendre que le saisi pourrait seul, sans le concours des autres parties, demander la conversion. Cette opinion a dû disparaître devant les termes formels du nouvel article 745. M. Parant, dans son rapport à la commission du gouvernement, a d'ailleurs fait ressortir la nécessité du consentement unanime des intéressés, en s'exprimant ainsi : « On avait proposé de donner au saisi le droit de
« réclamer la conversion sans le consentement des autres
« parties, et l'on trouvait cette proposition toute natu-
« relle et sans inconvénient, puisque c'est à la justice à
« prononcer. Mais la commission a craint de multiplier
« les incidents, d'exposer des intérêts à quelque froisse-
« ment, et elle a maintenu en principe que le concours
« de tous les intéressés serait nécessaire pour la de-
« mande en conversion ».

En conséquence, lorsque l'un des intéressés refuse son consentement, le tribunal ne peut pas prononcer la conversion. Et, au cas où il le ferait par erreur, le jugement serait susceptible d'être attaqué par la voie de la tierce opposition, et, en conséquence, la procédure de saisie immobilière devrait être continuée.

Il y a plus : pour empêcher la tierce opposition de faire tomber le jugement prononçant la conversion, on ne pourrait pas argumenter, contre l'intéressé qui refuse de consentir, de ce qu'il n'existe pour lui aucun intérêt à ce que la procédure se poursuive plutôt par la saisie normale que par les formes de la conversion : « Attendu
« que la loi, a dit très exactement la Cour de cassation,
« en exigeant pour la conversion le consentement de
« tous les intéressés, laisse à chacun d'eux le soin d'ap-
« précier l'intérêt qu'il peut avoir pour l'un ou pour

« l'autre de ces deux modes de vente, et que l'on ne peut,
« soys prétexte de défaut d'intérêt, méconnaître le droit
« que la loi accorde à chaque partie intéressée de
« s'opposer à la conversion, même sans exprimer de
« motifs, et par le seul effet de sa volonté (1) ».

1. Cass., 11 novembre 1862, S. 63. 1. 241 ; P. 63. 826.

CHAPITRE II.

A QUEL MOMENT PEUT ÊTRE DEMANDÉE LA CONVERSION. SUR QUELS BIENS ELLE PORTE.

SECTION I.

A partir de quel moment peut être formée la demande.

On sait que, depuis la loi du 2 juin 1841, la transcription du procès-verbal de saisie est, chronologiquement, la dernière des formalités qui ont pour but de mettre sous la main de justice l'immeuble qui fait l'objet de la procédure d'expropriation forcée : « La saisie immobilière et l'exploit de dénonciation, dit l'article 678 du Code de procédure, seront transcrits, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouvent dans l'arrondissement ».

C'est cette transcription de la saisie qui en permet la conversion en vente volontaire. L'article 743 est formel sur ce point : « Lorsque, dit-il, un immeuble aura été saisi réellement, et *lorsque la saisie aura été transcrite* » il sera libre aux intéressés de demander la conversion.

Ainsi donc, seule une saisie transcrite peut être convertie en vente volontaire (1). Il est d'ailleurs facile de justifier cette règle fondamentale. En effet, s'il était possible que la conversion intervînt antérieurement à la transcription de la saisie, elle n'empêcherait pas un second créancier de saisir l'immeuble et de faire transcrire sa propre saisie, puisqu'il se présenterait chez le conservateur des hypothèques comme étant le premier saisissant. Dès lors, la procédure de saisie immobilière suivrait son cours régulier, nonobstant la conversion, nonobstant une vente volontaire qui serait évidemment inefficace, puisqu'elle aurait eu lieu postérieurement à la transcription d'une saisie.

Il est, inversement, facile de justifier la possibilité d'une conversion postérieure à la transcription ordonnée par l'article 678, car cette transcription empêche tout autre créancier de faire ultérieurement opérer une autre saisie.

La disposition de l'article 743, dont nous venons de parler, a été introduite par la loi du 2 juin 1841. Sous l'empire du Code de 1807, il n'était pas besoin que la transcription eût été opérée pour qu'il fût permis de demander la conversion : l'article 747 disposait que la demande pouvait être formée dès la saisie. Par les explications qui précèdent, il est facile de voir les inconvénients de cet ancien système.

1. Garsonnet, t. IV § 740 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1009 ; Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2435.

SECTION II.

Jusqu'à quel moment peut être formée la demande.

Nous formulerons ici la règle suivante : la conversion peut être demandée tant que n'a pas eu lieu l'adjudication sur la saisie immobilière. En d'autres termes, quelque avancée que soit la procédure de saisie, dès qu'une demande de conversion est présentée au tribunal, celui-ci doit décider qu'il sera sursis à l'adjudication, si le jour en était déjà fixé, et examiner la requête (1).

La règle que nous venons de formuler se justifie juridiquement par un argument tiré du silence même de la loi. Il est vrai qu'une demande de conversion formée un peu avant l'adjudication, au moment où va se terminer la saisie immobilière, ne présente pas, en général, une bien grande utilité ; mais, même dans ce cas, il n'y a pas lieu de décider qu'elle est irrecevable, en tant que tardive, car, s'il n'y a pas alors économie de frais, si même ceux-ci, par suite d'une semblable conversion, se trouvent augmentés, il peut cependant y avoir à la conversion cet avantage d'intéresser le saisi à la vente, et d'obtenir de lui, sur les origines de la propriété de son immeuble, des renseignements qui auront pour effet d'augmenter le prix d'adjudication.

Cependant, en pratique, il sera bien rare qu'une demande de conversion soit introduite lorsque l'adjudi-

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2450 *quater* ; Garsonnet, t. IV, § 740 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II, § 1009 ; Dutruc, *Suppl. aux lois de la Procédure*, n° 1854.

cation sera très proche. En effet, si les parties intéressées n'ont pu s'entendre pendant l'accomplissement de toutes les formalités préparatoires de l'adjudication, il est bien peu probable que cette entente se réalise et que le contrat se forme lorsque la procédure sera aussi avancée. Partant de cette idée, l'habitude est, au tribunal civil de la Seine, de ne plus présenter de requête à fin de conversion après les lecture et publication du cahier des charges à l'audience. Cette jurisprudence se justifie parfaitement, car, après cette publication, la procédure de la saisie peut être considérée comme terminée ; mais cependant ce n'est là qu'une simple règle de pratique, et rien n'empêcherait de former la demande « même à la veille de l'adjudication » (1). Ce sera alors au tribunal auquel la requête sera présentée de décider s'il est de l'intérêt des parties d'admettre ou de repousser cette demande. (3)

La règle que nous avons formulée, d'après laquelle la conversion peut être demandée jusqu'à l'adjudication, veut-elle dire que la requête sera recevable le jour même de l'adjudication ? Rien dans les textes n'empêche qu'il en soit ainsi, quoiqu'un arrêt de la cour de Bordeaux (1) ait décidé le contraire. Remarquons toutefois qu'à ce moment nous ne voyons guère l'intérêt que pourraient avoir les parties à former une telle demande.

1. Garsonnet, t. IV § 740.

2. Nous verrons en effet que le tribunal a ce pouvoir d'appréciation.

3. Bordeaux, 6 avril 1838, P. 38. 2. 210, S. 38. 2. 294.

SECTION III.

Sur quels biens porte la conversion.

La conversion n'étant qu'un changement dans la procédure de saisie immobilière, il est tout naturel de dire qu'elle doit porter sur les biens saisis. Cependant, aux termes de l'article 743 § 4 : « Si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation avait été saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même adjudication ».

Ce paragraphe de l'article 743, introduit par la loi de 1841, n'est qu'une application de l'article 2211 du Code civil, ainsi conçu : « Si les biens hypothéqués au créancier, et les biens non hypothéqués, ou les biens situés dans divers arrondissements, font partie d'une seule et même exploitation, la vente des uns et des autres est poursuivie ensemble, si le débiteur le requiert... ».

La demande en plus ample adjudication est permise dans un but facile à comprendre : la vente de tous les biens dépendant d'une même exploitation sera d'une plus grande utilité à l'adjudicataire, les enchères seront donc poussées davantage, et le débiteur, de son côté, n'aurait aucun intérêt à conserver les biens non compris dans l'adjudication, qui ne pourraient plus lui être d'aucun profit.

Il semble que cette disposition de notre article eût été mieux placée au titre XII du Code de procédure, qui traite de la saisie immobilière en général, ou tout au

moins qu'elle eût dû figurer avant l'article 743, au titre XIII, parmi l'énumération des incidents de cette saisie. En effet, la place qu'elle occupe paraîtrait indiquer que le débiteur ne pourra former cette demande en plus ample adjudication qu'en matière de conversion. Or l'utilité n'en apparaît pas moins grande en matière de saisie immobilière en général. Mais la jurisprudence et les auteurs ont rétabli dans sa généralité le principe posé par l'article 2211 du Code civil, et il est aujourd'hui admis que le paragraphe final de l'article 743 du Code de procédure s'applique aussi bien en matière de saisie ordinaire qu'en cas de conversion (1). Il faut donc voir dans cette demande un incident de la poursuite au même titre que la conversion elle-même.

Dans ces conditions, nous pouvons dire que la procédure de cet incident devra être celle indiquée par l'article 718 pour tous les incidents en général, et que les formes spéciales établies pour la conversion par les articles 745 et 746 ne devront pas lui être appliquées, c'est-à-dire que la demande sera introduite, non par une requête, mais par un acte d'avoué à avoué. Cependant, rien n'empêcherait, si les deux demandes étaient formées ensemble, que la requête à fin de conversion ne les contint toutes deux. Le tribunal sera alors libre de rendre son jugement comme il l'entendra, soit en admettant les deux demandes, soit en les rejetant toutes deux, soit en admettant la conversion seule.

La demande dont nous nous occupons pourrait-elle

1. Trib. civ. Clermont-Ferrand, 7 novembre 1890; D. 94. 2. 63; Riom, 16 juillet 1892, D. 94. 1. 63; Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2445.

être formée par de simples conclusions à l'audience ? Bien qu'aucun texte ne réponde à cette question, et qu'en conséquence l'affirmative puisse être admise, la cour de Bastia (1) a décidé qu'elle doit, à peine de nullité, être formée par acte d'avoué à avoué, et qu'au surplus elle doit, pour être recevable, être formée avant la lecture et publication du cahier des charges.

1. Bastia, 17 février 1858, S. 58. 2. 166.

CHAPITRE III

PROCÉDURE DE LA CONVERSION.

SECTION I.

Devant quel tribunal est portée la demande.

Le Code de procédure, dans son article 745, dispose que c'est le tribunal devant lequel est engagée la poursuite de saisie immobilière, c'est-à-dire le tribunal de la situation des biens (art. 59, pr. civ.), qui est compétent pour connaître de la demande de conversion (1). Cette solution n'est d'ailleurs qu'une application de ce principe plus général que le tribunal devant lequel se déroule la saisie est compétent pour statuer sur les divers incidents de celle-ci : « La demande de conversion, dit M. Persil, « est un incident, et, à ce titre, elle doit nécessairement « être portée devant le tribunal saisi de la poursuite.

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2450 *sexies* ; Garsonnet, t. IV § 740 ; Cass. req., 25 avril 1832, S. 32. 1. 378, J. A. t. XLII, p. 305 ; Bordeaux, 6 avril 1838, P. 38. 2. 210, S. 38. 2. 294 ; Cass., 29 mai 1838, P. 38. 2. 68, S. 38. 1. 539 ; Lyon, 14 janvier 1899, *Mon. Lyon*, 17 juin 1899.

« Les conventions des parties ne changeront pas ce « mode d'attribution » (1).

Avant la loi du 2 juin 1841, de vives controverses s'étaient élevées sur la question de savoir si, au cas où un tribunal autre que celui du lieu où sont situés les immeubles saisis était appelé à connaître de la conversion, l'incompétence de ce tribunal était absolue, *ratione materiæ*, ou relative, *ratione loci*.

Nous n'examinerons pas cette controverse qui n'a plus aujourd'hui d'intérêt, puisqu'en décidant, dans l'article 745, que la requête doit être présentée au tribunal de la poursuite, la loi du 2 juin 1841 exige que tout autre tribunal se déclare d'office incompetent lorsqu'une demande de conversion est formée devant lui.

En vain pourrait-on soutenir qu'il s'agit, pour les juges, de sanctionner l'accord des parties, que c'est du consentement unanime des intéressés qu'un tribunal autre que celui devant lequel se poursuivait la saisie est sollicité d'avoir à prononcer la conversion. Nous croyons, au contraire, qu'il faut maintenir la compétence exclusive du tribunal jusque là saisi (2).

1. Persil, *Comm.* p. 338, n° 408.

2. *Contra* : Paris, 26 décembre 1835, S. 36. 2. 9 ; Paris, 17 août 1836, S. 36. 2. 493, P. 36. 3. 221 ; mais ces arrêts ne peuvent faire autorité, puisqu'ils sont antérieurs à la loi du 2 juin 1841. D'ailleurs, un arrêt très récent (Lyon, 14 janvier 1899, *Mon. Lyon*, 17 juin 1899) déclare comme étant d'ordre public la règle établissant la compétence du tribunal de la situation des biens.

SECTION II.

Procédure proprement dite.

§ 1. *Formes de la demande.*

La règle générale en matière de saisie immobilière est que toute demande incidente à la poursuite doit être formée par un simple acte d'avoué à avoué contenant les moyens et conclusions, ou par un exploit d'ajournement si la partie contre laquelle elle est dirigée n'a pas d'avoué en cause (art. 718).

La demande de conversion, étant un incident de la saisie, devrait donc être formée conformément aux dispositions dudit article. Mais le législateur a jugé que cet incident ne doit pas être considéré comme étant de même nature juridique que les autres, et il a cru devoir imposer d'autres règles relativement à la formation de la demande.

D'où résulte en effet la conversion? Elle résulte, ainsi que nous l'avons vu, d'une convention intervenue entre les parties intéressées. Dans ces conditions, s'il suffisait, pour la demander, d'un simple acte d'avoué à avoué ou d'un exploit d'ajournement, comment l'existence du contrat serait-elle constatée par cet acte unilatéral n'émanant pas de toutes les parties?

Il fallait donc trouver d'autres formes plus simples et plus en rapport avec la nature du contrat qu'il y avait lieu de sanctionner. Le législateur de 1807 ne s'était pas occupé de cette question, et ce n'est que la loi du 2 juin

1841 qui a fixé la procédure dans les termes suivants, qui sont aujourd'hui l'article 745 : « Les demandes autorisées par les articles 743 § 2 et 744 seront formées par une simple requête présentée au tribunal saisi de la poursuite : cette requête sera signée par les avoués de toutes les parties. Elle contiendra une mise à prix qui servira d'estimation ».

C'est donc, nous dit cet article, par une requête que sera formée la demande (1).

Cette requête contient d'abord l'indication de toutes les parties et de leurs avoués, puis l'exposé de la procédure jusqu'alors suivie, et les détails du contrat intervenu, avec demande au tribunal de le sanctionner par son jugement. Les clauses de ce contrat contiendront par exemple un projet de lotissement des immeubles à vendre, et aussi l'indication du mode de vente que les parties désirent voir ordonner, cette vente pouvant avoir lieu, ainsi que nous le verrons, soit devant un juge du tribunal saisi, soit devant un juge d'un autre tribunal, soit devant un notaire. Enfin, pour que le tribunal possède des éléments suffisants d'appréciation, la requête doit contenir, aux termes de l'article 745, une mise à prix. Il n'y aura donc pas lieu, en principe, à la prise par experts qui peut être ordonnée par le tribunal dans les ventes de biens de mineurs (2).

De plus, les parties demanderont la fixation du jour auquel devra avoir lieu l'adjudication.

1. Cette requête ne doit être ni signifiée, ni grossoyée : Ordonnance du 10 octobre 1841 sur le tarif des frais et dépens relatifs aux ventes judiciaires d'immeubles, art. 7 ; Garsonnet, t. IV § 740.

2. Garsonnet, t. IV § 740.

Cette requête étant ainsi préparée, les avoués de toutes les parties doivent la signer (art. 745). Mais peuvent-ils ainsi la signer en vertu du pouvoir général qu'ils ont reçu de leurs clients, ou bien ont-ils besoin pour cela d'un pouvoir spécial ? Lors des enquêtes préparatoires de la loi de 1841, les avis furent partagés. La Cour de cassation, ainsi que les cours de Nîmes, Bourges, Rennes et Riom, voulaient que la requête fût signée par les parties elles-mêmes, ou, à leur défaut, par un mandataire spécial. Au contraire, les cours d'Angers et d'Amiens étaient d'avis que les avoués trouvaient le pouvoir de demander la conversion au nom de leurs clients dans le seul mandat dont ils avaient été investis au début de la procédure : « L'avoué, disait la cour d'Angers, « est toujours le mandataire légal de la partie pour le « choix des moyens à l'aide desquels il essaie de faire triompher ses réclamations » (1). L'avis de ces deux dernières cours d'appel était d'ailleurs conforme à la jurisprudence antérieure (2). C'est celui qui a prévalu, et qui est aujourd'hui universellement admis (3). Il est d'ailleurs bien évident qu'en pratique un avoué ne consentira à la conversion qu'après avoir pris l'avis de son client, afin de couvrir sa responsabilité vis-à-vis de ce dernier.

1. V. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2450 ; Dutruc, *Suppl. aux Lois de la Procédure*, t. III, n° 1849.

2. Rennes, 8 août 1839, S. 40. 2. 99, J. A. t. LVIII, p. 100.

3. Cass., 17 octobre 1894, *Gaz. Pal.* 94. 2. 498, S. 94. 1. 488 ; Garsonnet, t. IV § 740.

§ II. *Examen de la demande et Jugement.*

La requête étant présentée au tribunal, conformément aux dispositions de l'article 745, dans quelles conditions va se faire l'examen de la demande ?

Ici se pose tout d'abord la question de savoir si c'est en la chambre du conseil ou en audience publique que doit être rendu le jugement de conversion, car dans l'un et l'autre cas les formalités à remplir ne seront pas les mêmes.

La demande de conversion, par sa nature, semble se rattacher moins à la juridiction contentieuse qu'à la juridiction gracieuse ; or c'est en la chambre du conseil que sont examinées et jugées toutes les questions se rattachant à cette dernière juridiction. Aussi l'article 746 du projet proposait-il formellement cette rédaction : « Le jugement sera rendu *en chambre du conseil* » (1). Mais cette rédaction ne fut pas admise, et l'on supprima les mots « en chambre du conseil ». On a vu dans ce retranchement la volonté tacitement exprimée par le législateur que le jugement de conversion fût rendu en audience publique. Cependant la jurisprudence actuelle est incertaine à ce sujet. Dans certains tribunaux d'arrondissements la demande est examinée et le jugement est rendu en chambre du conseil ; dans d'autres, au contraire, et le tribunal civil de la Seine est de ce nombre, la décision intervient toujours en audience publique de la

1. Chauveau et Carré, t. V, p. 326.

chambre des saisies immobilières ; c'est cette dernière manière de faire que nous admettrons (1).

Ceci exposé, nous lisons dans l'article 746 § 1^{er} que le jugement ne peut être rendu que sur le rapport d'un juge et sur les conclusions du ministère public. Afin de satisfaire à ces prescriptions, lorsque la requête sera signée par le président de la chambre des saisies immobilières, elle sera communiquée au procureur de la République par les soins de l'avoué qui doit être chargé de la poursuite, puis retournée au président, qui charge un juge de faire son rapport (2).

Le jour de l'audience publique arrivé, le juge rapporteur et le procureur de la République, qui ont ainsi au préalable examiné la demande, seront entendus en leurs rapport et conclusions, et le tribunal, ainsi éclairé, pourra alors prononcer son jugement.

SECTION III.

Décisions que peut rendre le tribunal.

Avant la loi du 2 juin 1841, de nombreuses discussions s'étaient élevées sur la question de savoir si le tribunal avait toute liberté en ce qui concernait la décision

1. V. Bertin, *Ch. du Conseil*, t. II n° 1354.

2. Il n'y a pas ici lieu pour le président de rendre au bas de la requête une ordonnance de *soit communiqué*, c'est-à-dire une ordonnance disant que la requête sera communiquée au procureur de la République, et commettant un juge pour faire son rapport. Il en serait ainsi, au contraire, si la requête était présentée à la chambre du conseil.

à rendre sur la demande de conversion. Les uns soutenaient qu'il était toujours tenu d'accorder cette conversion : le jugement qu'il rendait n'était plus alors qu'un simple enregistrement de la volonté des parties (1). Les autres estimaient qu'il devait réellement examiner la demande, rechercher si la conversion était ou non utile aux intéressés, et l'accorder ou la refuser à son gré.

Cette liberté d'appréciation était reconnue au tribunal dans le dernier état de la jurisprudence antérieure à la loi du 2 juin 1841 : « Attendu que, de l'obligation imposée
« aux parties par l'article 747 (ancien) de soumettre
« cette demande aux juges, découle pour ceux-ci non
« seulement un droit, mais un devoir d'examen, dont
« le jugement à rendre est la libre expression ; qu'au-
« trement il n'y aurait rien à juger, et que, dès lors, le
« législateur n'aurait point soumis et par conséquent
« subordonné la demande des parties à ce jugement,
« mais aurait, au cas prévu, exigé seulement une déclara-
« tion au greffe ou tout au plus une ordonnance
« d'exequatur du président » (2).

Quoi qu'il en soit, le législateur de 1841 proclame la liberté d'appréciation du tribunal, qui peut admettre ou rejeter la conversion (3). L'article 746 nouveau est absolument formel en ce sens : « *Si la demande est admise*, dit-il, le tribunal..... »

1. Orléans, 29 novembre 1826, S. 29. 2. 175, J. A. t. XXXIII, p. 272.

2. Orléans, 3 mars 1838, S. 38. 2. 253, P. 38. 2. 146.

3. Garsonnet, t. IV § 740 ; Chauveau et Carré, t. V. *Quest* 2450 *quater* ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1012 ; Bertin, *Ch. du Conseil*, t. II, n° 1354 ; Trib. civ. de Périgueux, 20 janvier 1888, *Gaz Pal.* 88. 1.759.

Cela dit, le tribunal peut donc rendre des décisions diverses :

A. — Il peut tout d'abord accorder la conversion telle qu'on la lui demande : cette décision vient alors corroborer pleinement l'accord des parties ; la conversion va avoir lieu et donnera naissance à une procédure que nous étudierons par la suite.

B. — Il peut, en second lieu, refuser purement et simplement d'admettre la demande. Dans ce cas, le contrat sur lequel le tribunal avait à statuer n'aura point la sanction qui pourtant lui est indispensable ; la conversion devient impossible, et la procédure de saisie immobilière reprendra son cours au point où elle avait été interrompue.

Mais dans quels cas ce refus pur et simple aura-t-il lieu ? Le tribunal a-t-il un pouvoir discrétionnaire lui permettant de repousser arbitrairement la demande ? A notre avis, il n'aura que deux questions à examiner : ou bien toutes les formalités requises pour la formation de la demande auront été accomplies, ou bien elles ne l'auront pas été. Dans le premier cas, c'est-à-dire si la procédure de saisie immobilière s'est jusqu'alors régulièrement déroulée, si toutes les conditions requises par l'article 743 ont été accomplies, nous pensons que le tribunal n'aurait pas le droit de ne pas prononcer la conversion, c'est-à-dire de ne pas confirmer par son jugement l'accord des parties. Dans le second cas, au contraire, c'est alors que les juges pourront rejeter la demande. C'est dans ce sens, croyons-nous, que doivent

être interprétés les mots « si la demande est admise » de l'article 746 ; ils ne signifient pas, comme on l'a soutenu, que le tribunal pourra baser son refus sur toute autre cause que le non accomplissement des formalités exigées par la loi, en prétendant, par exemple, qu'il n'est pas de l'intérêt des parties d'obtenir la conversion. Il nous semble toutefois que ce dernier motif pourrait servir de base au jugement rejetant la demande, lorsqu'elle serait formée à une époque inopportune, quoique non interdite, par exemple à un moment très proche de l'adjudication, après la publication du cahier des charges (1).

Nous venons de dire que si le tribunal refusait d'accorder la conversion, la procédure antérieure de saisie immobilière devait être reprise et continuée sur ses derniers errements. Supposons donc, par exemple, qu'au moment où intervient la décision du tribunal, le délai fixé par l'article 694 pour la lecture et publication du cahier des charges soit déjà expiré : il en résultera une péremption de la procédure de saisie immobilière. Cependant, croyons-nous, cette péremption ne peut avoir lieu ici. Il faut considérer que la demande de conversion a produit une véritable suspension dans les poursuites, et que la procédure de saisie pourra être reprise au moment même où elle avait été abandonnée.

C. — Occupons-nous maintenant des modifications à la demande qui peuvent être apportées par le tribunal

1. En pratique, au moins au tribunal civil de la Seine, la conversion n'est jamais accordée lorsque la mise à prix est inférieure à 2000 fr. Dans ce cas, en effet, la loi du 23 octobre 1884 simplifie la vente et en diminue les frais, de sorte que la conversion n'aurait pas ici d'utilité.

lorsqu'il accorde la conversion. En principe, ces modifications sont impossibles. Nous avons dit que la conversion suppose une convention sanctionnée par une décision judiciaire. Si, par conséquent, cette décision modifie le contrat, celui-ci n'existe plus tel que les parties l'ont voulu. On a donc prétendu que le tribunal devait, ou admettre la demande sans modifications, ou la repousser (1).

Cependant nous voyons que l'article 746 du Code de procédure dispose que « si la demande est admise, le tribunal fixera le jour de la vente, et renverra, pour procéder à l'adjudication, soit devant un notaire, soit devant un juge du siège ou devant un juge de tout autre tribunal ». Dans les deux cas indiqués par cet article, le tribunal doit ordonner certaines mesures ; il doit donc pouvoir, s'il y a lieu, modifier la convention des parties. En d'autres termes, si leur requête porte fixation d'un jour pour la vente ou désignation du mode d'après lequel elles désirent la voir opérer (renvoi devant un juge ou devant un notaire), le tribunal aura la faculté de ne pas tenir compte de ces indications, et de prendre sur ces deux points des dispositions différentes. Le rapport de M. Parant à la commission d'examen de la loi de 1841 s'exprimait dans des termes qui viennent confirmer ce que nous venons d'avancer : « Le tribunal, disait-il, « est juge des causes de la demande en conversion. « Il est possible que la procédure en expropriation soit « tellement avancée que la conversion devienne un « obstacle au lieu de servir l'intérêt des parties ; on

1. Paris, 2 mars 1834 ; Bertin, *Ch. du Conseil*, t. II, n° 1354.

« a voulu le laisser juge aussi du mode de vente et
« de la délégation à faire, soit devant un de ses mem-
« bres, soit devant un notaire de son choix ; il peut
« même déléguer un autre tribunal ».

Mais, nous le répétons, le jugement ne peut pas introduire d'autres modifications que celles-là, sans violer un principe dont nous croyons avoir juridiquement démontré l'exactitude. Par exemple, en accordant la conversion, le tribunal ne pourrait pas désigner un poursuivant autre que celui qu'indique la requête, ou encore modifier le lotissement proposé, ou enfin changer la mise à prix sur laquelle devront commencer les enchères au jour de l'adjudication.

Nous avons, en résumé, formulé un principe : l'impossibilité pour le tribunal, en cas d'acceptation de la conversion, d'en modifier les conditions, sauf en deux points, qui constituent deux exceptions à une règle générale. Les exceptions étant d'interprétation stricte, notre principe doit, pour le surplus, être observé : le tribunal ne peut que rejeter la demande ou l'accepter sans modifications.

Etudions donc les deux points indiqués par l'article 746.

Tout d'abord, en prononçant la conversion, le tribunal peut fixer le jour de la vente, sans avoir à suivre à cet égard les indications de la requête. Il importe, en effet, qu'il ait ici un souverain pouvoir d'appréciation, afin que, notamment au cas où il renvoie devant l'un de ses membres, l'administration de la justice ne soit pas entravée : il existe là des questions d'ordre intérieur qui ne peuvent être tranchées que par sa volonté.

On pourrait se demander si, quand il renvoie devant un juge d'un autre siège ou devant un notaire, le tribunal a encore ce même pouvoir. Nous répondrons qu'il a cette faculté, et que même il ne pourrait se dispenser d'indiquer le jour de la vente, car l'article 746 décide formellement qu'avant de déterminer devant qui aura lieu l'adjudication il doit en fixer le jour : telle est la conséquence à laquelle conduit l'interprétation littérale du texte (1).

Le même article 746 nous indique que le tribunal a le droit de renvoyer, pour procéder à l'adjudication sur conversion, soit devant un de ses membres, soit devant un juge appartenant à un autre tribunal, soit devant un notaire. Nous dirons donc qu'au cas où les parties auraient, dans leur requête, formulé le désir que l'adjudication eût lieu devant un juge de tel siège, ou devant tel notaire, le tribunal peut donner sur ce point une solution différente de celle demandée par les intéressés.

Cette solution a donné lieu à de nombreuses discussions. On a prétendu que le tribunal ne pouvait être libre de renvoyer devant un autre juge que celui indiqué par les parties dans leur requête, ou devant un autre notaire, ou bien de renvoyer devant un notaire alors que les parties réclamaient l'adjudication devant le

1. Remarquons qu'en pratique, lorsque le tribunal a retenu l'adjudication par devers lui et en a fixé le jour, ce jour indiqué ne sera pas nécessairement celui de la vente : l'avoué poursuivant peut le reculer à une semaine postérieure. D'ailleurs cette remise volontaire du jour de l'adjudication résultera le plus souvent d'un accord intervenu entre les parties en cause. Si le poursuivant usait de cette tolérance contre le gré des autres intéressés, la subrogation pourrait être ordonnée au profit de l'un de ceux-ci, si elle ne l'avait pas été éventuellement dans le jugement de conversion.

tribunal, ou réciproquement (1) ; qu'en conséquence, il n'avait que deux décisions à prendre : l'admission pure et simple ou le rejet de la demande. On disait notamment que la convention des parties devait être respectée ; qu'elle n'avait été formée que sous la condition expresse que tous les termes en seraient maintenus ; que dès lors, si une modification quelconque était introduite, le contrat n'existait plus, et la conversion ne pouvait plus avoir lieu.

Le rapport de M. Parant, cité plus haut, a donné tort à cette opinion, et aujourd'hui la jurisprudence et la doctrine s'accordent pour décider que l'article 746 permet au tribunal de renvoyer l'adjudication comme il l'entend (2).

Le plus souvent il retient l'adjudication à sa barre ou commet un notaire de son ressort.

Mais si les immeubles à vendre, ou tout au moins une partie d'entre eux, ne sont pas situés dans le ressort du tribunal saisi de la poursuite, celui-ci va-t-il pouvoir retenir l'adjudication, ou bien devra-t-il nécessairement commettre un juge ou un notaire de la situation de ces immeubles (3) ? On a prétendu que ce dernier parti

1. Orléans, 29 novembre 1826, J. A. t. XXXIII, p. 272 ; Paris, 8 mars 1834, J. A. t. XLVI, p. 290.

2. Garsonnet, t. IV § 740 ; Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2450 *quinquies* ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1012 ; Dutruc, *Suppl. aux Lois de la procédure*, t. III, n° 1855 ; Cass. req., 4 avril 1843, S. 43. 1. 709 ; Grenoble, 1^{er} juillet 1868, S. 68. 2. 304 ; Lyon, 8 mai 1894, J. Not. t. CXXVI, p. 44.

3. La compétence territoriale des notaires n'existe que pour la confection de certains actes déterminés ; pour les ventes d'immeubles, elle n'a pas de limites. Rien ne s'oppose donc, conformément à ce que nous venons de dire, à ce que le tribunal, s'il le juge bon, com-

seul pouvait être pris par le tribunal (1); mais ce n'est pas notre avis : il arrive souvent, en effet, que des biens importants se vendent mieux dans une grande ville, où les amateurs sont nombreux, que dans le pays où ils sont situés. D'ailleurs, ce cas ne se présentera que rarement, par exemple lorsqu'il s'agira de vendre des domaines importants ou des biens faisant partie d'une grande exploitation. Il en sera de même lorsque les immeubles à vendre seront à très peu de distance du siège du tribunal, ou bien « lorsqu'ils ne formeront qu'un seul bloc, sur
« une mise à prix assez forte, et lorsqu'il y aura plus
« de chance d'en réaliser la valeur réelle devant le tri-
« bunal, que dans une petite localité, où des combinai-
« sons purement locales serviraient de base à la
« vente » (2).

En général, l'adjudication sera faite dans l'arrondissement où se trouvent les biens sur lesquels porte la conversion. Cette manière de faire aura un avantage : elle facilitera aux amateurs le moyen de se renseigner, sans avoir à se déplacer, sur la propriété et les conditions du cahier des charges ; de plus, dans les campagnes, lorsque la vente sera faite pardevant notaire, elle pourra être fixée un jour de marché ou un dimanche, de façon à donner plus de facilités aux amateurs qui ne pourraient pas se déplacer à d'autres jours (3).

D'ordinaire, le tribunal fera droit, pour le renvoi de

mettre un notaire en dehors de l'arrondissement de la situation des biens.

1. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1012.

2. Lyon, 8 mai 1894, J. Not. t. CXXVI, p. 44.

3. Paris, 23 janvier 1895, J. Not. t. CXXVI, p. 141.

l'adjudication, à la demande des parties énoncée dans la requête. « Les cours d'appel, par d'innombrables « arrêts, font justement prévaloir le principe que les tribunaux, qui ont à apprécier si une vente judiciaire « devra être retenue à la barre ou renvoyée devant un « notaire, doivent considérer l'intérêt des parties, qui, « selon les circonstances, dictera leur décision. Et quand « les parties, toutes majeures, maîtresses de leurs droits « et expertes aux affaires, ou lorsque les conseils de « famille, par une délibération mûrement pesée, sous la « présidence du juge de paix, déclarent qu'il est conforme à leur intérêt ou à celui des mineurs que la « vente soit renvoyée devant notaire, cette déclaration « est un élément grave d'appréciation que les tribunaux « doivent prendre en sérieuse considération » (1).

Qu'arriverait-il si, en fait, le tribunal, dans son jugement admettant la conversion, n'avait pas fixé le jour de l'adjudication ou n'avait pas désigné un notaire ou un juge pour procéder à cette adjudication ? Dans cette hypothèse, qui, à la vérité, devra se présenter bien rarement, il suffirait d'une simple ordonnance du président, rendue sur requête, pour suppléer aux dispositions omises par le jugement (2).

D. — Pour terminer l'examen des controverses qui se sont élevées à propos des pouvoirs du tribunal en notre matière, il nous reste à résoudre la question suivante : lorsque le tribunal statue sur la requête à fin de conver-

1. J. Not. note à la suite d'un arrêt de la cour de Grenoble du 2 juin 1896, t. CXXVII, p. 417.

2. Paris, 23 juin 1855, Bertin, *Ch. du Conseil*, t. II, n° 1356.

sion, doit-il, dans sa décision, en indiquer les motifs ? Par exemple, s'il repousse la conversion ou bien s'il ne suit pas la convention des parties relativement au choix de tel juge ou de tel notaire, doit-il motiver son jugement ?

L'affirmative a été quelquefois admise par la jurisprudence, en vertu de ce principe que les arrêts ou jugements non motivés sont nuls (1).

Mais nous avons dit plus haut que les jugements relatifs à la demande de conversion pouvaient, jusqu'à un certain point, se rattacher plutôt à la juridiction gracieuse qu'à la juridiction contentieuse, pour laquelle la règle que les jugements sont nuls pour défaut de motifs a été édictée. Aussi la Cour de cassation admet-elle au contraire que, dans les instances dont il s'agit ici, les tribunaux tiennent de la loi le droit d'ordonner que la vente aura lieu devant un de leurs membres, ou de commettre, pour y procéder, un notaire dont le choix leur appartient ; qu'investis à cet égard d'un pouvoir discrétionnaire ils peuvent se dispenser d'exprimer les motifs de leur décision (2).

E. — Du principe que, sauf deux points exceptionnels, le tribunal doit, quand il admet la conversion, reproduire sans les modifier les clauses qui, insérées dans la requête, émanent du consentement unanime des intéressés, nous déduirons tout d'abord que la fixation de la mise à prix

1. Grenoble, 23 décembre 1858 et 21 juin 1859, S. 60. 2. 417, P. 60. 347 ; Grenoble, 1^{er} juillet 1868, S. 68. 2. 304.

2. Cass., 30 juin 1856, S. 56. 4. 794, P. 57. 323 ; Cass., 20 janvier 1880, S. 80. 1. 209, P. 80. 4. 491.

étant l'œuvre exclusive des parties, le tribunal ne pourra ni l'augmenter, ni la diminuer. Au cas assez rare où, en fait, la demande ne contiendrait pas cette fixation, il ne semble pas que ce soit là une cause de nullité ; il est préférable d'interpréter ce silence comme contenant une prière faite au tribunal de déterminer lui-même la somme sur laquelle devront s'ouvrir les enchères, ce qu'il pourra faire d'office, ou après expertise, examen des baux, etc.

En second lieu, si les parties ont indiqué dans leur requête quelle est celle d'entre elles qui jouera ultérieurement le rôle de poursuivant, le tribunal doit également, et obligatoirement, désigner comme poursuivant cet intéressé.

Il est d'ailleurs possible que la demande soit muette sur ce point. Dans ce cas, le tribunal choisira le poursuivant comme il le jugera bon. Il sera préférable qu'il désigne plutôt le saisissant que le saisi, par ce motif que le saisissant apportera aux poursuites une plus grande diligence (1).

Cependant, peut-on dire, il s'agit d'une vente qui est devenue volontaire ; le saisissant a admis le saisi à jouer dans la procédure un rôle actif ; dès lors, pourquoi ne pas confier la poursuite au saisi lui-même ?

Disons tout de suite qu'en pratique l'indication du poursuivant est toujours faite par les intéressés, et qu'en général c'est le saisi qui est désigné.

On pourrait critiquer cette manière de faire : le débi-

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2443 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glisson, t. II § 1014.

teur poursuivi a, il est vrai, donné son consentement à la conversion ; il a donné tous les renseignements utiles sur l'origine de son droit de propriété ; mais cela ne veut pas dire qu'il soit très désireux de voir se faire l'adjudication qui lui enlèvera son immeuble ; il sera porté tout naturellement à la négligence, et, par suite, des lenteurs inutiles seront apportées dans la procédure.

Ces considérations sont, en effet, fondées ; mais le danger auquel elles font allusion disparaît de lui-même, si l'on songe que le saisissant, ou même les créanciers qui ont été liés à la procédure, ont le droit, conformément à l'article 722, de demander d'être subrogés dans la poursuite, en cas de négligence, fraude ou collusion de la part de celui auquel elle avait été jusqu'alors confiée (1). Et même, dans la pratique constante, le jugement qui prononce la conversion ordonne éventuellement cette subrogation. Les parties qui ont à se plaindre de la manière dont le saisi conduit la procédure n'ont pas alors à obtenir de nouveau jugement : le tribunal, en ordonnant cette subrogation éventuelle, aura fixé un délai au poursuivant pour accomplir les diverses formalités exigées pour arriver à la vente ; si donc, ce délai passé, ces formalités n'ont pas été accomplies, la subrogation produira de plein droit son effet, et le subrogé remplacera le saisi dans la poursuite.

On a prétendu qu'outre le droit de demander la subrogation, pour le cas de négligence du poursuivant, qui, nous venons de le dire, est, par hypothèse, le saisi, le

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2454 bis ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1014.

saisissant aurait le droit de reprendre la procédure interrompue de saisie immobilière. Nous pensons que cette opinion ne peut être admise, et que la faculté d'obtenir la subrogation est une garantie bien suffisante contre le mauvais vouloir du saisi.

SECTION IV.

Voies de recours contre la décision du tribunal.

Supposons que le jugement admettant ou rejetant la conversion ait été rendu, et demandons-nous de quelles voies de recours il pourrait être susceptible.

L'article 746 *in fine* du Code de procédure répond à cette question, en décidant d'une manière générale que le jugement qui statue sur la demande de conversion « ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel ».

A. *Opposition*. — Tout d'abord il n'y a pas d'opposition possible, puisque le jugement est rendu du consentement unanime des intéressés. L'opposition ne peut émaner que d'une partie défaillante, et ici comment concevoir un défaut quelconque ?

B. *Appel*. — En second lieu, l'appel est également impossible, le législateur n'ayant pas voulu ici augmenter les frais et retarder la marche de la procédure.

Mais les termes formels de l'article 746 doivent-ils s'appliquer aussi bien lorsque le jugement a admis la

demande de conversion que lorsqu'il l'a repoussée ? Il semble que c'est surtout dans ce dernier cas que l'appel pourrait être utile, car, dans le premier, il est difficile de concevoir qu'une partie qui a consenti à la conversion fasse appel du jugement qui la prononce. On admet généralement que dans les deux cas l'article 746 doit s'appliquer, et que, par conséquent, l'appel n'est jamais recevable (1).

En particulier, il ne serait pas recevable de la part du saisi, car la demande de conversion qu'il a faite implique de sa part acquiescement au jugement en vertu duquel la saisie immobilière a été pratiquée (2).

Mais si, étant donnés les termes absolument formels de l'article 746, le jugement statuant sur la conversion n'est pas susceptible d'appel, il est cependant possible que certaines questions se posent, questions qui, ne portant pas directement sur la conversion elle-même, s'y rattachent pourtant d'une façon étroite. Dès lors, quand le tribunal, par sa décision, a également tranché de semblables questions, l'appel ne peut-il pas, à propos de ces dernières, être dirigé contre le jugement prononçant ou rejetant la conversion ?

Pour préciser la difficulté à laquelle nous faisons allusion, donnons comme exemple l'espèce suivante : L'administrateur des biens d'un absent ayant, avec le consentement de tous les créanciers inscrits sur l'immeuble de cet absent, formé une demande à fin de con-

1. Garsonnet, t. IV § 740 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1012 *in fine* ; Caen, 22 septembre 1849, J. A. t. LXXV, p. 254 ; Bourges, 15 mai 1872, P. 72. 337. S, 72 2. 52.

2. Dijon, 13 novembre 1889, *Gaz. Pal.* 90. 1. 36.

version, vit sa demande repoussée par ce motif qu'il n'avait pas des pouvoirs suffisants pour figurer valablement dans un contrat de conversion (1). Cette décision fut frappée d'appel, et la cour de Paris admit la recevabilité de cet appel, par les motifs suivants : « Considérant qu'aux termes de l'article 746 C. proc., les jugements rendus sur les demandes autorisées par les articles 743 § 2 et 744 du même Code, ne doivent pas être signifiés et ne sont susceptibles ni d'opposition ni d'appel ; mais que, dans l'espèce, il s'agit moins de la conversion de la saisie immobilière en vente volontaire que de savoir si M... (l'administrateur provisoire) a pouvoir suffisant pour demander cette conversion ; qu'ainsi, le droit de demander la conversion, étant la question essentielle et principale, rentre, quant à l'ordre ordinaire des juridictions, sous l'empire du droit commun ; que dès lors il appartient à la Cour de statuer sur l'appel de la sentence qui lui est déférée (2) ».

D'autres arrêts ont également, dans des circonstances spéciales, admis que le jugement de conversion pouvait quelquefois être susceptible d'appel (3).

Nous croyons donc pouvoir formuler la règle suivante : Lorsqu'il sera interjeté appel d'un jugement rendu sur la

1. Il eût été bon que cet administrateur se fit nommer mandataire *ad litem*, comme eût dû le faire, ainsi que nous l'avons dit, l'administrateur provisoire d'un aliéné non interdit ou d'une personne dont l'interdiction est provoquée.

2. Paris, 24 août 1847, S. 47. 2. 527, P. 47. 2. 441.

3. Bourges, 31 mars 1852, P. 52. 1. 371 ; Paris, 17 février 1853, J. A. t. LXXVIII, p. 565 ; Paris, 22 novembre 1864, P. 65. 1. 587 ; Cass. req., 5 juin 1864, P. 62. 50.

demande de conversion, toutes les fois que cet appel touchera au fond même du jugement, il devra être déclaré irrecevable, conformément à l'article 746 ; mais, au contraire, lorsqu'il ne sera basé que sur une question accessoire indépendante de la conversion elle-même, il devra être admis.

Du reste, aujourd'hui, sauf ce dernier cas, la doctrine et la jurisprudence la plus récente semblent ne plus mettre en doute le principe posé par l'article 746, et il est généralement admis que l'appel sur le jugement de conversion n'est pas recevable, car, ainsi que le dit très justement un arrêt de la cour de Rennes, ce jugement doit être considéré comme n'étant que la constatation judiciaire et la reconnaissance du consentement librement exprimé par les parties intéressées (1).

Cependant nous pensons qu'il existe un cas où l'appel serait possible : ce serait celui où la décision sur la conversion aurait été rendue par un tribunal incompétent. Aux termes de l'article 454, en effet, on sait que dans ce cas l'appel est toujours possible, encore que le jugement ait été qualifié en dernier ressort (2).

D'autre part, des incidents peuvent survenir en matière de conversion, comme en matière de saisie immobilière ordinaire, ainsi que nous le verrons plus loin. L'appel pourrait alors être admis, suivant les cas, car il ne s'agit plus de la conversion elle-même.

1. Garsonnet, t. IV § 740 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1012 ; Rennes, 17 juillet 1896, *Gaz. Pal.* 97. 1. 85 ; Caen, 22 septembre 1849, *J. A.*, t. LXXV, p. 254 ; Paris, 22 juin 1850, p. 50. 2. 107 ; Bourges, 15 mai 1872, P. 72. 337, S. 72. 2. 52 ; Paris, 27 juin 1872, P. 72. 947, D. 73. 5. 412.

2. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2451 ; Garsonnet, t. V § 925. Léger.

Quoi qu'il en soit, si, en fait, l'appel du jugement de conversion devait être déclaré recevable, les règles, formes et délais établis par les articles 730, 731 et 732 du Code de procédure devraient être appliquées (1).

C. *Tierce opposition*. — Le jugement de conversion peut-il être attaqué par la voie de la tierce opposition ?

Pour répondre à cette question, il faut d'abord rappeler que cette voie de recours n'est donnée qu'à ceux qui n'ont pas été parties dans l'instance qu'il s'agit d'attaquer et à la condition que le jugement leur ait causé un préjudice (art. 474, C. proc.).

Lors donc que ces conditions seront remplies, la tierce opposition doit pouvoir être recevable contre le jugement de conversion ; mais à qui sera-t-elle permise ?

D'abord elle ne saurait être donnée au saisissant et au saisi, puisque, par définition, il faut n'avoir pas été appelé au jugement pour pouvoir en user, et que ces personnes doivent nécessairement figurer toutes deux à la procédure.

Le saisissant et le saisi étant ainsi éliminés, il reste à examiner si cette voie de recours est ouverte aux créanciers inscrits autres que le saisissant.

Pour résoudre cette question, il faut encore distinguer si la conversion a été demandée avant les sommations prescrites par l'article 692, ou si elle l'a été après ces sommations.

Dans le premier cas, le saisissant et le saisi n'ayant pas besoin du concours des créanciers pour former leur

1. Bourges, 31 mars 1852, P. 52. 4. 374, S. 52. 2. 640 ; Paris, 17 février 1853, J. A., t. LXXVIII, p. 565, P. 53. 4. 435.

demande, ceux-ci devront être déclarés non recevables à former tierce opposition au jugement ; ils resteront étrangers à la procédure, et leurs droits seront sauvegardés, puisque, n'ayant pas été liés à la saisie, leurs inscriptions leur restent entières avec leur droit de suite, qu'ils pourront, s'il y a lieu, faire valoir contre l'adjudicataire (1).

Dans le second cas, il faut supposer qu'un créancier n'a pas été sommé alors que les autres l'ont été. Il se trouvera donc bien dans les termes de l'article 474, et par conséquent la demande devra être déclarée recevable s'il peut établir qu'il a subi un préjudice (2). Il établira le plus souvent ce préjudice en démontrant la fraude du saisissant ou du saisi. D'ailleurs, c'est presque toujours sur des faits de cette nature que les juges ont basé leurs décisions admettant la tierce opposition (3).

Quant aux créanciers chirographaires, comme ils n'avaient à aucun titre le droit de figurer dans l'instance, la tierce opposition par eux formée ne serait jamais recevable, quand bien même ils pourraient démontrer qu'ils ont subi un préjudice, puisque la première des conditions requises leur ferait défaut.

Etant ainsi admis que, seul, un créancier non sommé peut former tierce opposition au jugement de conversion, voyons quel peut être son intérêt à former cette demande.

Pour nous, l'intérêt est minime. En effet, ce créancier, n'ayant pas été sommé, n'est pas lié à la procédure de

1. Cass., 8 janvier 1833, S. 33. 1. 84 ; *Contra* : Cass., 23 janvier 1878, D. 78. 1. 134.

2. Cass., 11 novembre 1862, S. 63. 1. 241, P. 63. 826.

3. Bordeaux, 30 août 1875, J. A., t. CI, p. 342 ; Cass., 8 janvier 1883, D. 84. 1. 57 ; Cass., 21 octobre 1891, P. 91. 1245.

saisie immobilière. Si donc, ainsi que nous le verrons, les hypothèques doivent être purgées par l'adjudication, celle de ce créancier non sommé ne pourra l'être, puisque c'est comme conséquence des sommations faites que la purge peut avoir lieu. Par suite, la conversion, et l'adjudication qui la suivra, seront vis-à-vis de ce créancier sans aucun effet. Son droit d'hypothèque subsistant, il pourra saisir l'immeuble entre les mains de l'adjudicataire ou de tout détenteur : il n'aura donc subi aucun préjudice, et ses droits seront toujours sauvegardés. Le seul intérêt, à notre avis, serait d'éviter dans la poursuite certaines lenteurs qui pourraient résulter d'une collusion entre les parties intéressées ayant consenti à la conversion.

D. *Pourvoi en cassation.* — Rien ne semble empêcher cette voie de recours, dans les cas où elle est admise. Par exemple, si le jugement avait été rendu sans que le tribunal ait entendu le rapport du juge commissaire, ou sans que le procureur de la République ait donné ses conclusions, il y aurait là une violation de l'article 746 : le pourvoi devrait être admis. Les rapports de M. Persil à la Chambre des pairs (1) et de M. Pascalis à la Chambre des députés (2) sont en ce sens.

1. Chauveau et Carré, t. V, p. 40.

2. Chauveau et Carré, t. V, p. 77.

CHAPITRE IV

EFFETS GÉNÉRAUX DU JUGEMENT ADMETTANT LA CONVERSION.

Ainsi que le dit très exactement un jugement du tribunal civil de Tunis (1) : « La conversion consentie par « les parties intéressées d'une saisie en vente aux enchères ne fait pas perdre à l'adjudication son caractère de « vente judiciaire ; la conversion n'est qu'une mesure « autorisée par la loi pour permettre aux parties de « réaliser l'adjudication dans des conditions meilleures, « et elle n'efface pas les effets de la saisie ». — « La conversion, dit d'autre part la Cour de cassation (2), ne « change pas la nature de la poursuite. »

Ainsi, la saisie immobilière n'est pas effacée : la conversion n'est qu'un moyen qui, à partir d'un certain moment, pourra substituer une procédure nouvelle à celle jusque là suivie, mais les effets généraux de la saisie ne seront pas supprimés. « La conversion de la « saisie en vente volontaire, dit M. Garsonnet (3), sup-

1. Trib. civ. Tunis, 6 avril 1889, *Gaz. Pal.* 89. 1. 685 ; *Sic* : Trib. civ. Lyon, 18 décembre 1886, *Mon. Lyon*, 18 février 1887.

2. Cass., 22 juillet 1872, P. 73. 41, S. 73. 1. 9.

3. Garsonnet, t. IV § 742.

« prime quelques formalités et change le mode d'adjudication, mais ne fait cesser les effets de cette saisie ni dans le passé, ni dans l'avenir, et laisse les parties dans la situation respective où elles se trouvaient avant la conversion. »

Nous pouvons donc conclure immédiatement que les effets de la saisie produits par les formalités qui, jusqu'à la transcription du procès-verbal inclusivement, ont eu pour but de mettre l'immeuble sous la main de justice, vont être en principe conservés, nonobstant la conversion.

Il importe donc de reprendre ces effets généraux de la saisie immobilière, en recherchant dans quelle mesure ils peuvent être modifiés par le fait de la conversion prononcée.

On sait quelles sont les conséquences de la transcription de la saisie par rapport au saisi lui-même : il ne peut plus aliéner l'immeuble, et les actes de gestion qu'il pourrait faire sont réglementés sévèrement ; de plus, en ce qui concerne les tiers, les fruits sont immobilisés au profit des créanciers hypothécaires.

Ce sont ces deux conséquences principales que l'article 748 déclare maintenues nonobstant la conversion : « Les fruits immobilisés, dit-il, en exécution des dispositions de l'article 682 conserveront ce caractère, sans préjudice du droit qui appartient au poursuivant de se conformer, pour les loyers et fermages, à l'article 685. Sera également maintenue la prohibition d'aliéner faite par l'article 686 ». Mais il est encore d'autres effets qui subsistent, et que nous étudierons successivement.

SECTION I.

Conservation des effets généraux de la mise sous main de justice.

A. — La conversion laisse subsister pour le saisi la prohibition d'aliéner. Cette prohibition est formulée par l'article 686, auquel renvoie l'article 748, et ainsi conçu : « La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie, aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer ».

Ainsi, jusqu'à ce que la saisie immobilière soit transcrite, le saisi peut aliéner son immeuble ; il ne le peut plus après cette transcription.

On sait qu'une controverse considérable s'est élevée sur le point de savoir si la transcription de la saisie ne donnait pas au saisissant un droit réel analogue à celui que la loi du 23 mars 1855 accorde à un acquéreur qui fait transcrire son acquisition.

Nous n'avons pas à prendre parti sur cette controverse. Nous constaterons seulement qu'en l'état actuel de la législation, dans le silence de la loi, de nombreux auteurs et de nombreux arrêts admettent que la transcription de la saisie ne confère pas par elle-même au saisissant un droit réel. De telle sorte que nous résumerons ainsi qu'il suit, avec M. Beudant, la doctrine la plus généralement admise aujourd'hui : « Les créanciers, même hypo-
« thécaires, ne sont pas tiers, en tant que saisissants, au

« regard de l'acquéreur de l'immeuble : par suite, ils
« ne peuvent se prévaloir du défaut de transcription aux
« termes de l'article 3 de la loi du 23 mars 1855. Il en
« résulte que, pour savoir si une aliénation consentie
« par le débiteur est opposable au saisissant, il faut con-
« sidérer le moment où elle a acquis date certaine, non
« celui où elle a été transcrite : la saisie est nulle si le
« débiteur avait aliéné l'immeuble au moment où elle est
« transcrite, l'acquéreur n'eût-il fait transcrire son titre
« que plus tard ; il ne reste au créancier que le droit
« d'attaquer l'aliénation comme frauduleuse, et, s'il est
« hypothécaire, la faculté de saisir sur le tiers détenteur
« en vertu du droit de suite » (1).

Ajoutons que, dans le système adverse, l'aliénation consentie par le saisi ne serait opposable au saisissant que si elle avait été transcrite par l'acquéreur avant la saisie.

Quoi qu'il en soit, la transcription de la saisie annihile le droit de disposition du saisi. Il est évident, en effet, que, si la prohibition portée en l'article 686 n'existait pas, la saisie deviendrait pratiquement irréalisable, puisque l'immeuble changerait constamment de propriétaire au fur et à mesure des poursuites intentées. Mais il est certain que, nonobstant cette prohibition, le saisi reste propriétaire : il le restera jusqu'à l'adjudication ; en sorte que si, revenu à meilleure fortune, il arrivait à se libérer, le droit de propriété demeurerait sur sa tête

1. Beudant, en note, D. 78. 4. 49 ; *Sic* : Garsonnet, t. III § 563 ; Mourlon, *Transcription*, t. II, n^{os} 476 et suivants ; Aubry et Rau, t. II § 209 ; Angers, 1^{er} décembre 1858, S. 59. 2. 14 ; Nîmes, 13 mars 1862, S. 63. 2. 58 ; Grenoble, 1^{er} juin 1865, S. 65. 2. 332.

tel qu'il existait avant la transcription de la saisie ; par suite, les risques seront toujours à sa charge.

L'article 686 indique également la sanction pour le cas où, postérieurement à la transcription de la saisie, le saisi viendrait à aliéner l'immeuble mis sous la main de justice : lorsque les intéressés, c'est-à-dire le saisissant, les créanciers liés à la saisie et l'adjudicataire, voudront, suivant les hypothèses, attaquer une semblable aliénation, la nullité de celle-ci sera constatée et prononcée sans débats (1) ; de plus, lorsque le saisissant apprendra l'existence de l'aliénation, il pourra continuer, contre le saisi aliéneur, la procédure d'expropriation forcée, sans avoir à s'occuper autrement d'une aliénation qui ne lui est pas opposable (2).

En formulant l'article 686, le législateur veut incontestablement interdire toute espèce d'aliénation. Mais que faut-il entendre exactement par « aliéner » les immeubles saisis ? Faut-il considérer ce mot comme synonyme de « vendre », ou bien faut-il lui donner une signification plus large ? Demandons-nous, par exemple, si le saisi, après la transcription du procès-verbal, alors qu'il n'a certainement pas le droit d'aliéner la pleine propriété de son immeuble, peut encore le grever de droits réels.

Tout d'abord, peut-il consentir un usufruit ? Nous ne le croyons pas : l'usufruit est un démembrement de la propriété, et le consentir serait évidemment aliéner (3).

Nous donnerons des solutions analogues en ce qui

1. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 930.

2. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2293.

3. Garsonnet, t. III § 664.

concerne les droits d'usage et d'habitation, et même, quoique ce point soit plus discuté, en ce qui concerne la possibilité de consentir des servitudes (1).

Que décider relativement au droit de constituer des hypothèques ? La question est plus délicate, car les inconvénients sont ici bien moins graves que ceux qui résulteraient de la constitution d'un usufruit ou d'une servitude. Une semblable hypothèque ne saurait nuire, ni aux créanciers inscrits, puisque leurs inscriptions seraient antérieures à la nouvelle, ni aux créanciers munis d'hypothèques légales dispensées d'inscription immédiate, puisque le rang qu'occupent ces sûretés est fixé par la loi à des dates antérieures (art. 2135, C. civ., et loi du 23 mars 1853), ni enfin à l'adjudicataire, puisque l'adjudication sur saisie vaut purge. Elle ne peut donc nuire qu'aux créanciers chirographaires du saisi.

Pour soutenir que le saisi ne peut pas donner d'hypothèques, on argumente des dispositions de l'article 686 du Code de procédure, déjà cité, et de l'article 2124 du Code civil, aux termes duquel, pour pouvoir hypothéquer un immeuble, il faut avoir la capacité de l'aliéner. « Après la transcription de la saisie, dit M. Glasson, « le saisi devient incapable d'hypothéquer, et, par conséquent, le saisissant, créancier chirographaire, est à « l'abri de tout danger sous ce rapport. Ne serait-il pas « étrange qu'il ait le droit de demander la nullité des « aliénations, constitutions de servitudes, consenties « après la transcription de la saisie, et qu'il n'eût pas « celui d'attaquer les hypothèques nées après la même

1. Paris, 5 avril 1864, S. 65. 2. 100, J. A. t. XC, p. 314.

« époque ? Celui qui est incapable d'aliéner l'est par cela
« même aussi de constituer des charges réelles : la pro-
« hibition de l'aliénation totale emporte celle de l'alié-
« nation partielle. Il faudrait un texte formel pour qu'on
« pût s'écarter de ce principe fondamental. Or ce texte
« n'existe pas, et des explications échangées dans la dis-
« cussion d'une loi ne sauraient le remplacer » (1).

Nous croyons, au contraire, qu'après la transcrip-
tion de la saisie immobilière le saisi peut, dans l'état
actuel de notre législation, consentir des hypothèques
sur l'immeuble saisi. Il y a là, ainsi que le dit M. Gar-
sonnet, « une dérogation importante, mais voulue, à l'ar-
« ticle 2124 du Code civil, qui ne permet d'hypothéquer
« qu'aux propriétaires qui ont le droit d'aliéner (2) ».

Les travaux préparatoires et la discussion de la loi de
1841 sont formels en ce sens.

Nous trouvons tout d'abord dans le rapport de M. Persil
à la Chambre des pairs les considérations suivantes (3) :
« L'aliénation est interdite au saisi, parce qu'elle ten-
« drait à détruire la saisie, qui ne peut se suivre contre le
« détenteur actuel. Il faudrait la recommencer à chaque
« mutation. Mais la constitution de l'hypothèque, après
« la transcription de la saisie, et même après la dénon-
« ciation au saisi (4), ne présente aucun de ces incon-
« vénients. Elle ne touche pas à la saisie, qui ne s'en
« continuera pas moins contre le débiteur, après comme

1. Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 934, note 1.

2. Garsonnet, t. III § 668.

3. Chauveau et Carré, t. V, p. 49.

4. La loi n'étant pas encore votée, on ne pouvait savoir si la trans-
cription de la dénonciation serait faite avec celle de la saisie.

« avant l'hypothèque ; elle ne dérange rien au rang des
« créanciers hypothécaires, ni à leur intérêt, puisque
« celui à qui elle aura été accordée ne sera jamais col-
« loqué qu'à la date de son inscription, c'est-à-dire après
« tous ceux qui avaient des droits sur l'immeuble à l'épo-
« que de l'établissement de cette nouvelle hypothèque ».
D'autre part, nous lisons dans le discours de M. Pasca-
lis, rapporteur de la commission de la Chambre des
députés, dans la séance du 6 janvier 1841 (1) : « L'in-
tention de la commission a été de conserver au débiteur
« saisi le droit d'hypothéquer... La commission n'a
« pas cru nécessaire d'entrer dans cette explication,
« parce qu'elle lui est donnée par le droit commun.
« Dans le droit commun, tout ce qui n'est pas interdit
« est permis, et l'aliénation seule étant défendue, le
« droit d'hypothéquer demeure au débiteur saisi ».

La rédaction de l'article 686 n'ayant pas été modifiée,
il convient de dire, après les explications des deux
rapporteurs du projet, que la prohibition formulée par
cette article ne porte que sur la faculté d'aliéner, et non
pas sur celle de consentir des hypothèques.

Les débats de la loi sont également probants à cet
égard, puisque les amendements de M. de Kerbertin
et de M. Lherbette, tendant à prohiber la constitution
d'hypothèque par le saisi après la transcription de la
saisie, ont été rejetés (2).

Ajoutons enfin que, étant donné, nous le répétons, l'état

1. Chauveau et Carré, t. V, p. 166.

2. *Moniteur* du 7 janvier 1841 ; Chauveau et Carré, t. V, p. 164.

actuel de notre législation, la majorité des auteurs se prononcent en faveur de notre solution (1).

En résumé, si le saisi peut encore, après la transcription de la saisie, hypothéquer son immeuble, il ne peut plus ni en aliéner la pleine propriété, ni constituer sur cet immeuble des droits réels d'usufruit, d'usage, d'habitation ou de servitude.

Ces idées générales étant rappelées, nous avons maintenant à nous demander dans quelles limites la conversion influe sur la théorie qui précède.

En principe, la conversion, nous l'avons dit, laisse subsister la saisie immobilière. Par suite, la prohibition d'aliéner l'immeuble saisi survit, une fois que la conversion est prononcée. Et cette règle est très rationnelle : le saisi, par cela même qu'il consent à la conversion, s'engage à en favoriser le résultat ; il ne peut donc aliéner à l'amiable.

Mais que faut-il décider en ce qui concerne la possibilité de consentir des hypothèques ? Tout d'abord, si le saisissant est un créancier hypothécaire (et c'est l'hypothèse normale), que la conversion ait lieu avant ou après les sommations, cette hypothèque ne peut nuire aux intéressés que nous avons énumérés précédemment, puisqu'elle arrivera la dernière en date. Donc, en consentant une semblable hypothèque, le saisi ne viole pas la loi du contrat de conversion.

Mais si nous supposons maintenant que le saisissant est un créancier chirographaire, cette hypothèque va

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2293 ; Aubry et Rau, t. III, p. 271 ; Dutruc, *Supp. aux Lois de la Procédure*, t. III, n° 582.

évidemment lui nuire, puisqu'il doit être primé par tous les créanciers hypothécaires. Le saisi a donc violé la convention par lui faite, de telle sorte que celle-ci pourra être, conformément au principe général écrit dans l'article 1184 du Code civil, résolue à la demande du saisissant, qui reprendra alors la procédure de saisie immobilière. Mais cette solution n'est pas moins défectueuse, et il vaudrait mieux qu'après la transcription de la saisie toute hypothèque fût déclarée nulle, et nous avons dit que nous la croyions valable. Il serait donc à souhaiter que, lors du vote du projet de réforme du Code de procédure, un article vint donner à la transcription de la saisie (*ou du commandement*) cet effet de rendre inefficace toute inscription ou transcription postérieure, et qu'alors la transcription, soit de la saisie, soit du commandement, fit acquérir au saisissant un droit réel analogue à celui conféré par la loi du 23 mars 1855 (1).

Supposons maintenant l'une de ces aliénations que l'article 686 défend formellement. Nous allons distinguer plusieurs hypothèses.

a) Lorsque la conversion a lieu avant les sommations, on sait qu'elle peut être effectuée par le seul consentement du saisissant et du saisi. Si donc une aliénation

1. C'est ce qui est décidé au titre XIV du projet, art. 14 : « La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription du commandement, ni hypothéquer, ni aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité. — Ne peuvent être opposées aux créanciers saisissants, même non inscrits, les aliénations transcrites après la transcription du commandement et les hypothèques judiciaires ou conventionnelles inscrites depuis la même époque, alors même que les aliénations ou les hypothèques auraient été consenties ou seraient nées antérieurement à la transcription ».

est intervenue, soit dans l'intervalle compris entre la transcription de la saisie et la conversion, soit postérieurement à la conversion, le saisissant, seul intéressé, peut arguer de la nullité de cette vente. Mais alors deux cas sont possibles :

1^o Si, aux termes du contrat de conversion, le saisissant a été constitué poursuivant de la vente, il n'aura alors qu'à diriger la procédure sans avoir à s'occuper de l'aliénation, puisque, conformément à l'article 686, l'aliénation est nulle sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

2^o Si le contrat a décidé que le poursuivant serait le saisi, l'aliénation postérieure à la transcription constitue ce dernier en état de mauvaise foi : le saisissant pourra alors demander et obtenir la subrogation dans la poursuite, et il continuera la procédure, comme au cas précédent, sans avoir égard à l'aliénation consentie.

b) Lorsque la conversion est prononcée après les sommations, tous les créanciers intéressés peuvent arguer de la nullité de la vente, que celle-ci ait eu lieu entre la transcription de la saisie et les sommations, ou entre les sommations et la conversion, ou enfin postérieurement à cette conversion. Au surplus, il suffirait de donner ici des règles analogues à celles que nous venons de formuler.

c) La prohibition d'aliéner édictée par l'article 686 n'existe que dans l'intérêt des créanciers ; aussi ces derniers pourraient-ils évidemment renoncer, par exemple par une clause formelle d'un contrat postérieur à celui de

conversion, au droit de se prévaloir de la nullité d'une vente amiable consentie par le saisi, si le prix leur en paraît acceptable, puisque, en définitive, ce prix devra leur être distribué (1).

Donc, conformément à notre règle fondamentale, cette renonciation devra être faite tantôt par le saisissant seul, tantôt par le saisissant et tous les créanciers sommés. Mais si, par hypothèse, la conversion intervenait pendant le délai de huitaine qui s'écoule entre les sommations et la mention qui doit en être faite au bureau des hypothèques en marge de la transcription de la saisie (art. 693), la règle que nous venons de formuler, combinée avec les principes généraux en matière de saisie immobilière, nous conduit à la conséquence suivante :

Jusqu'à la mention des sommations sur le registre du conservateur, s'il n'y a pas conversion, le saisissant peut renoncer seul au bénéfice de l'article 686, puisqu'il peut consentir seul à la radiation de la saisie, et son seul concours suffira au saisi pour que ce dernier puisse valablement consentir une vente amiable (2). Si au contraire la conversion a eu lieu, les intéressés deviennent tous les créanciers que nous avons énumérés, et ce du jour même des sommations, avant qu'elles soient mentionnées au bureau des hypothèques ; en sorte que, puisque le consentement de tous ces créanciers est nécessaire pour la conversion, ils peuvent tous demander la nullité édictée par l'article 686, et conséquemment l'alié-

1. Garsonnet, t. IV § 742 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II, § 1045.

2. Lyon, 24 août 1854, S. 55. 2. 127.

nation faite par le saisi nécessitera, pour être valable, l'assentiment de tous.

En d'autres termes, pendant le délai dont nous parlons, dans la saisie immobilière ordinaire le saisissant peut, jusqu'à la mention des sommations, renoncer seul à la nullité de l'article 686 ; après la conversion, il faut, dès les sommations elles-mêmes, le concours du saisissant et des créanciers sommés (1).

d) Nous venons de voir que, avant les sommations, le saisissant pouvait renoncer seul à se prévaloir de la nullité de l'article 686. Les parties intéressées pourraient-elles alors intervenir afin d'empêcher cette renonciation ?

L'affirmative a été soutenue : « L'intervention, dit « M. Garsonnet (2), fournira aux créanciers inscrits le « moyen d'éviter que le saisi n'aliène sans leur consentement, quelle que soit la forme de la saisie, et à quel- « que phase de son cours qu'elle soit arrivée ».

Cependant, à notre avis, cette intervention aurait peu d'intérêt, car l'aliénation de l'immeuble par le saisi ne pourrait pas être opposable aux créanciers, qui n'ont pas encore été sommés, et leur droit de suite leur resterait toujours contre l'acquéreur amiable. Et c'est en ce sens que la question a été résolue par la jurisprudence (3).

En tous cas, en admettant que l'intervention soit possible, dans le cas qui nous occupe, elle ne serait faite que dans un but déterminé : empêcher le saisissant de

1. Garsonnet, t. IV § 742.

2. Garsonnet, t. IV § 742.

3. Lyon, 24 août 1854, S. 55. 2. 127

Léger.

consentir à l'aliénation de l'immeuble saisi ; par conséquent, elle ne pourrait avoir pour effet de permettre aux créanciers intervenants de venir utilement à un contrat de conversion passé depuis le moment où ils sont intervenus, alors que les sommations n'ont pas encore été faites, puisque les termes de l'article 743 décident que leur concours est parfaitement inutile dans cette hypothèse.

B. — La transcription de la saisie immobilière ne produit pas seulement une restriction grave à la faculté de disposer. Les droits de jouissance et d'administration que le saisi pouvait avoir sur l'immeuble subissent également une modification profonde, en ce sens que, lorsque le saisi occupe lui-même son immeuble, son droit de jouissance disparaît presque complètement, et que, d'autre part, en ce qui concerne l'administration de ce même immeuble, il est presque assimilé à un séquestre judiciaire.

Aux termes de l'article 681 du Code de procédure, « si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé. Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue dans la même forme, faire procéder à la coupe et à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines. Les fruits seront vendus aux

enchères ou de toute autre manière autorisée par le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé à la Caisse des dépôts et consignations ».

Ainsi assimilé à un séquestre judiciaire à partir du moment où la saisie a été transcrite, « le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation, dit l'article 683, à peine de dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par corps, sans préjudice des peines portées aux articles 400 et 434 du Code pénal. »

Depuis la loi du 22 juillet 1867, la contrainte par corps a disparu en matière civile et commerciale. D'autre part, l'action en dommages-intérêts dont il est ici question sera souvent illusoire ; une condamnation pénale ne procurera aux créanciers aucune satisfaction pécuniaire ; en sorte que, lorsque le saisi, qui occupe son immeuble, commet les dégradations dont parle l'article 683, la meilleure garantie des créanciers consistera à le déposer immédiatement et à le remplacer par un administrateur plus diligent, en vertu d'une ordonnance de référé.

Il ne rentre pas dans le cadre de cette étude d'examiner en détail les droits et obligations du saisi en tant que séquestre judiciaire. Mais il est évident qu'au cas où la conversion a été prononcée alors que le saisi était encore nanti de son immeuble en qualité de séquestre, le devoir général qu'a ce dernier de se conduire sur l'immeuble en bon administrateur se conserve avec toute sa force, et cela d'autant plus que désormais le saisi et les créanciers sont d'accord pour chercher à retirer de l'immeuble son maximum de valeur. De telle sorte que, si le saisi resté séquestre dégrade après la conversion l'immeuble dont il a la garde, on peut dire qu'il viole à la fois la règle

de l'article 683, et, tacitement, le contrat de conversion auquel il a consenti. Peut-être même pourrait-on faire résoudre ce contrat par application de l'article 1184 du Code civil, en se basant sur le référé qui, au cas de mauvaise gestion, aurait démenti le saisi.

Bien que le saisi assimilé à un séquestre doive rendre exactement ses comptes d'administration, on admet généralement qu'il peut prélever, sur les fruits qu'il perçoit, ceux qui sont nécessaires pour sa consommation personnelle et celle de sa famille. Au cas de conversion, cette faculté accordée au saisi nous semble devoir être maintenue.

Nous avons supposé jusqu'ici que l'immeuble était occupé par le saisi. Il est au contraire possible qu'il soit loué ou affermé. Dans ce cas, l'article 685 décide que le saisi touchera le prix des loyers ou fermages à mesure qu'ils seront échus, depuis la transcription de la saisie, qui a pour effet, ainsi que nous allons le voir, de les immobiliser, jusqu'à leur distribution entre les ayants droit. Mais c'est à titre de séquestre judiciaire, et à charge de rendre compte, que le saisi peut ainsi toucher ces loyers ou fermages.

En tous cas, on admet ici, et nous l'admettrons également au cas de conversion, que, de même que dans l'hypothèse précédente, le saisi peut retenir sur les sommes qu'il a ainsi touchées ce qui est nécessaire à ses besoins et à ceux de sa famille.

Si les créanciers ont à se plaindre de la gestion du saisi, l'article 685 leur donne un moyen de l'empêcher de toucher les fruits civils de son immeuble : « Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant ou

de tout autre créancier vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires, qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation, ou par le versement des loyers ou fermages à la Caisse des consignations ; ce versement aura lieu à leur réquisition, ou sur la simple sommation des créanciers ».

Le droit d'invoquer cet article 685 est formellement reconnu au poursuivant par l'article 748, qui indique d'une manière générale les effets de la saisie immobilière que la conversion laisse subsister. Cependant le rapprochement des deux articles 748 et 685 nous présente une différence importante entre la situation créée par la saisie immobilière normale et celle résultant de la conversion. L'article 748 dit en effet que « les fruits immobilisés..... conserveront ce caractère, sans préjudice du droit qui appartient *au poursuivant* de se conformer, pour les loyers et fermages, à l'article 685 ». Nous voyons donc, à la lecture de cet article, qu'il ne donne qu'au poursuivant seul le droit de faire opposition sur les loyers et fermages, tandis que dans la procédure régulière de saisie, ce droit appartient, par l'article 685, à tout créancier du saisi, fût-il seulement chirographaire. La restriction faite par le législateur nous semble critiquable, car, dans la conversion, comme c'est souvent le saisi lui-même qui joue le rôle de poursuivant, ce serait lui qui, pour que l'article 748 reçût son application, devrait faire opposition sur ses propres fermages. On conçoit que, dans notre hypothèse, il ne puisse pas en être ainsi.

C. — « Les fruits naturels et industriels recueillis postérieurement à la transcription de la saisie, ou le prix qui en proviendra, seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèques. » Ainsi s'exprime l'article 682.

L'article 685 formule une règle analogue pour les loyers et fermages.

Cette disposition est tout à l'avantage des créanciers hypothécaires, qu'elle favorise au détriment des simples chirographaires. Mais, en supposant fictivement que l'adjudication de l'immeuble a lieu, pour ainsi dire, au moment où la saisie est transcrite, on évite, ainsi que l'a remarqué la cour de Lyon (1), que les créanciers chirographaires essaient de retarder la procédure en prolongeant la saisie, pour augmenter d'autant la valeur des fruits produits par l'immeuble. D'ailleurs on peut remarquer que, si l'adjudication intervenait aussitôt après la transcription de la saisie, les créanciers hypothécaires toucheraient immédiatement des sommes qui produiraient tout de suite intérêts à leur profit. Il est donc équitable qu'ils trouvent, dans l'attribution des fruits de l'immeuble saisi, une compensation du retard que des lenteurs de procédure, qui ne leur sont point imputables, apportent à la répartition des sommes qui doivent leur être attribuées.

Quoi qu'il en soit, lorsque, par l'effet de la transcription de la saisie, l'immobilisation des fruits a été une fois produite, un droit définitif résulte de cette immobilisation au profit des créanciers hypothécaires ; et, des

1. Lyon, 2 août 1882, *Gaz. Pal.* 83. 238.

considérations qui viennent d'être exposées, nous déduisons que les incidents qui pourraient, par la suite, venir apporter des modifications à la procédure de saisie immobilière, ne sauraient anéantir les effets de cette immobilisation.

Aux termes de l'article 748, le raisonnement qui précède s'applique également lorsqu'une procédure de conversion vient se substituer à la procédure de saisie. Et même avant la loi du 2 juin 1841, il avait été décidé que la conversion ne portait pas atteinte aux effets de l'immobilisation (1).

Faisons, en terminant, une remarque : Il est possible que, d'un commun accord, au cas de conversion, les créanciers intéressés renoncent au profit du saisi à l'immobilisation des fruits. Cette renonciation peut avoir cet effet utile d'obtenir du saisi un concours plus actif à la conversion. En tous cas, nous nous contentons, sur ce point, de renvoyer à ce que nous avons dit plus haut à propos de la renonciation des intéressés au droit qu'ils ont de considérer comme nulle l'aliénation consentie par le saisi postérieurement à la transcription.

D. — Lorsque la saisie immobilière a eu lieu, et qu'elle a été valablement transcrite, il peut se faire, pour des raisons que nous indiquerons plus loin, qu'un créancier autre que le saisissant vienne saisir de nouveau l'immeuble. On conçoit que, dans ces conditions, il soit impossible que ces deux saisies se poursuivent chacune

1. Pau, 17 mai 1834, S. 34. 2. 366.

de son côté ; c'est en ce sens que l'on dit : saisie sur saisie ne vaut. Lors donc qu'un créancier fait transcrire la saisie à laquelle il a procédé, il s'assure ainsi un droit de priorité à l'encontre de tous autres saisissants, que la transcription opérée empêchera de pousser plus loin leurs poursuites. Le conservateur doit accueillir le premier procès-verbal qu'on lui présente, et en opérer la transcription ; il doit, en conséquence, se refuser à copier sur ses registres toute autre saisie qui lui serait ultérieurement présentée, alors même qu'elle aurait date antérieure à celle déjà transcrite. D'ailleurs, aux termes de l'article 680, ce refus doit être constaté par le conservateur en marge du second procès-verbal, avec indication de tous renseignements relatifs à la première saisie qu'il a transcrite. Disons toutefois que si la seconde saisie était plus ample que la première, il serait nécessaire, pour les biens non compris dans celle-ci, que la transcription fût faite (art. 720).

Tel est le droit commun lorsqu'il s'agit de la procédure ordinaire de saisie immobilière.

Si maintenant nous rappelons, d'une part, que la conversion de la saisie en vente volontaire ne peut être demandée au plus tôt qu'à partir du moment où la transcription dont il vient d'être parlé a été opérée, que, d'autre part, la conversion n'empêche pas en général la saisie de produire ses effets généraux, nous arrivons à cette conséquence que la règle qui prohibe une seconde transcription en vertu du principe que saisie sur saisie ne vaut, est conservée nonobstant la procédure de conversion.

E. — L'article 684 décide que les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

Cette règle doit être complétée par cette autre que, si les baux étaient de plus de 18 ans, il faudrait, aux termes de la loi du 23 mars 1855, qu'ils eussent été transcrits, et cela avant le commandement.

Là encore nous déciderons qu'au cas de conversion les créanciers ou l'adjudicataire pourront se prévaloir de la nullité dont nous parlons.

F. — Lorsque la saisie a été faite par un créancier inscrit, en vertu de son droit de suite, sur un tiers détenteur, la conversion peut tout aussi bien avoir lieu que si la saisie avait été pratiquée sur le débiteur lui-même. Mais alors ce tiers détenteur aura-t-il, même après la conversion, le droit de délaisser l'immeuble? En appliquant le principe exprimé plus haut, en vertu duquel la nature de la poursuite n'est pas changée, nous devons dire que le délaissement, dans ces conditions, ne peut être interdit (1).

G. Les principes généraux en matière de saisie immobilière conduisent à cette conséquence que, lorsque le saisi rembourse au saisissant tout ce qu'il lui doit, de façon à le rendre absolument indemne, la saisie doit

1. Garsonnet, t. IV § 742 ; Paris, 40 janvier 1851 et 47 février 1853, S. 53. 2. 629, J. A., t. LXXVIII, p. 565.

disparaître, pourvu que les autres créanciers ne soient pas encore liés à la procédure ; s'ils l'ont été, elle ne disparaît que lorsque tous ont été désintéressés.

Une fois signalée cette particularité que les créanciers ne sont pas liés à la procédure exactement au même moment en ce qui concerne la radiation et en ce qui concerne la conversion, ainsi que nous l'avons déjà expliqué, nous dirons que la procédure de conversion cesse lorsque tous les intéressés, qui varient suivant la distinction déjà faite, auront été intégralement remboursés de tout ce qui leur est dû.

On ne saurait objecter contre cette solution que le saisi s'est obligé à laisser opérer une vente volontaire, car il n'a évidemment consenti à la conversion que sous la condition, tacite mais certaine, qu'il ne paierait pas les sommes pour lesquelles il était poursuivi.

SECTION II.

Des effets qui découlent du jugement de conversion lui-même

A. — Par le jugement de conversion, la procédure jusqu'alors suivie sur la saisie immobilière s'arrête ; les actes qui ont été faits jusque là conservent leur efficacité dans les limites qui viennent d'être précisées. Mais, à partir de ce moment, cette procédure est remplacée par une autre, que nous aurons à étudier, de telle sorte que les tribunaux devraient prononcer la nullité, au cas où, après le jugement de conversion, le saisissant conti-

nuerait la poursuite de saisie ordinaire (1). Il en serait également ainsi dans le cas où un cessionnaire, ayant donné mainlevée de la saisie pratiquée par son cédant, voudrait, au mépris du jugement de conversion, entreprendre en son propre nom de nouvelles poursuites en vertu du titre ayant fait l'objet de la cession (2).

B. — Jusqu'au jugement de conversion, celui qui dirigeait la poursuite était le saisissant qui avait régulièrement fait transcrire sa saisie. Au contraire, le jugement de conversion peut très bien désigner en qualité de poursuivant, et conformément aux conventions consignées par les parties dans leur requête, un intéressé autre que le saisissant. Nous avons même dit qu'en pratique le saisi est souvent l'objet d'une semblable désignation.

C. — Dans la procédure ordinaire, si, au jour de l'adjudication, la mise à prix n'est pas couverte, le saisissant est déclaré personnellement adjudicataire pour cette mise à prix, telle qu'il lui a été loisible de la fixer lui-même dans le cahier des charges déposé au greffe.

Lorsqu'il y aura adjudication sur conversion, au contraire, la fixation de la mise à prix est l'œuvre de tous les intéressés. On ne saurait, par suite, imposer à celui qui est désigné comme le poursuivant par le jugement, l'obligation de supporter les conséquences d'une fixation qui n'est pas son œuvre exclusive (3). Et d'ailleurs, à

1. Bordeaux, 15 janvier 1886, *Recueil de Bordeaux*, 86. 203.

2. Trib. civ. Seine, 22 juillet 1886, *Gaz. Trib.* 19 août 1886.

3. Garsonnet, t. IV § 744 ; Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2442 ;

l'appui de cette solution, nous ferons valoir un autre argument, qui, celui-là, est péremptoire : on sait qu'en pratique c'est très souvent le saisi lui-même qui poursuit la procédure ultérieure au jugement de conversion ; si donc nous appliquions la règle qu'à défaut d'enchères le poursuivant doit être déclaré adjudicataire pour la mise à prix, on voit que l'application de cette règle nous conduirait ici à une impossibilité.

D. — Le contrat par lequel toutes les parties intéressées s'engagent à la conversion ne peut évidemment se concevoir qu'en partant de cette idée que ces parties estiment que la situation respective qui leur est faite par la procédure antérieure ne pourra plus être attaquée ou discutée ; elles manifestent, par le fait de leur consentement, leur volonté de renoncer à se prévaloir de toutes les nullités qui auraient pu se produire jusqu'au jugement de conversion (1). Le saisi, de son côté, valide rétroactivement tout ce qui a été jusque là fait contre lui ; par suite de son consentement à la conversion, il renonce à user de toutes les voies de recours qui pouvaient lui rester ouvertes contre les jugements en vertu desquels il est poursuivi : son consentement à la conversion vaut acquiescement (2).

E. — Enfin, la conversion apporte dans la procédure ultérieure, dans la forme, et surtout dans les effets de

Bordeaux, 3 août 1843, P. 44. 2. 402, S. 44. 2. 459 ; Paris, 28 avril 1854, P. 54. 1. 367.

1. Orléans, 24 novembre 1888, *France Jud.* 89. 155.

2. Dijon, 13 novembre 1889, *Gaz. Pal.* 90. 1. 36.

l'adjudication, des modifications considérables à la procédure ordinaire de la saisie immobilière.

C'est cette vente surconversion, ses formes et ses effets, que nous allons maintenant étudier dans la seconde partie de notre travail.

DEUXIÈME PARTIE

DE LA VENTE SUR CONVERSION

CHAPITRE PREMIER

PROCÉDURE ANTÉRIEURE A L'ADJUDICATION.

A. — Aux termes de l'article 746 du Code de procédure, le jugement de conversion ne sera pas signifié. La signification ne serait d'aucune utilité, puisque toutes les parties sont d'accord, et que, d'autre part, ainsi que nous l'avons vu, le jugement prononçant la conversion n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel.

Cependant, en supposant que l'appel fût possible, ainsi que la jurisprudence l'a quelquefois décidé, la signification serait nécessaire pour faire courir le délai de dix jours passé lequel, aux termes de l'article 731, cet appel devrait être considéré comme non avenu. D'autre part, nous avons dit que le pourvoi en cassation nous semblait possible ; il faudrait donc, pour faire courir

le délai de ce pourvoi, qui est de deux mois d'après le droit commun, que la signification fût faite.

En dehors de ces cas exceptionnels, le jugement de conversion produira tous ses effets indépendamment de toute signification. Mais cela veut-il dire qu'il ne sera pas levé par l'avoué poursuivant ? Ce n'est pas admissible, car il importe que ce dernier ait en sa possession la grosse du jugement qui l'investit de sa qualité, pour pouvoir la prouver, ecals échéant. De plus, si la vente est renvoyée devant un juge d'un autre tribunal ou devant un notaire, comment, si le jugement n'était pas levé, justifierait-on à ce juge ou à ce notaire de la conversion prononcée ? Cette solution, en pratique, ne souffre aucune discussion. Et même l'usage veut que l'avoué poursuivant, afin de ne pas se dessaisir de la grosse, se fasse délivrer, en sus de celle-ci, plusieurs extraits, dont l'un sera envoyé au notaire commis, qui l'annexera à son procès-verbal d'adjudication, et dont un autre servira à faire faire la mention dont nous allons parler.

B. — D'après l'article 748, mention sommaire du jugement accordant la conversion doit être faite, dans la huitaine de ce jugement, en marge de la transcription de la saisie, sur le registre du conservateur des hypothèques : il faut en effet prévenir de l'existence de la conversion tous ceux qui ont intérêt à la connaître, et qui, d'autre part, n'auraient pas figuré dans la procédure qui a eu lieu jusque là pour y arriver. A cet effet, l'avoué poursuivant présente un extrait du jugement au conservateur, qui y met la formule justifiant de la mention qu'il a faite sur son registre.

L'observation du délai de huitaine dont il est ici question n'est pas requise à peine de nullité, mais l'inobservation de ce délai pourrait, au cas de préjudice justifié, servir de base à une action en dommages-intérêts (1).

C. — Aux termes de l'article 743, il sera libre aux intéressés « de demander que l'adjudication soit faite aux enchères, devant notaire ou en justice, sans autres formalités et conditions que celles qui sont prescrites aux articles 958, 959, 960, 961, 962, 964 et 965, pour la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs. » Cet article, en déclarant applicables à notre matière les formes requises pour les ventes des biens de mineurs, nous donne la marche à suivre pour rechercher les diverses formalités de la procédure de vente sur conversion.

Mais il contient tout d'abord une omission certaine, résultat d'une erreur de numérotage. Le projet contenait renvoi à l'article 958, mais cet article étant devenu l'article 957 actuel, on négligea de faire faire la rectification. Tout le monde étant aujourd'hui d'accord sur ce point, nous dirons que l'article 957, qui prescrit la rédaction d'un cahier des charges, est applicable au cas de conversion. Il est évident, en effet, qu'on ne concevrait pas la vente publique à intervenir sans la rédaction antérieure d'un exposé général des conditions de cette vente (2).

1. Garsonnet, t. IV § 743.

2. Cass., 24 octobre 1896, P. 99. 4. 181.

Léger.

D. — Ce point admis, qui doit tout d'abord rédiger ce cahier des charges (1) ?

1° Si l'adjudication sur la conversion doit avoir lieu devant un juge du tribunal qui la prononce, ce sera l'avoué poursuivant qui devra rédiger ce cahier des charges, conformément à l'article 957.

2° Si l'adjudication est renvoyée devant un notaire, le même article nous dit que le cahier des charges sera dressé par ce notaire et déposé en son étude. Cette disposition ne paraît contenir aucune difficulté d'interprétation. Cela est vrai, sans aucun doute, lorsque le notaire commis ne dépend pas du ressort du tribunal saisi de la poursuite. Mais dans le cas contraire (2), on admet assez généralement, tout au moins dans la pratique du tribunal civil de la Seine, que le cahier d'enchères sera rédigé par l'avoué, qui le déposera en l'étude du notaire, au lieu de le déposer au greffe. Cette rédaction, et la vacation au dépôt, passent toujours en taxe.

3° Si l'adjudication doit avoir lieu devant un juge d'un autre siège, nous ne trouvons pas dans l'article 957 la solution de notre question. Mais nous pouvons facilement y arriver par un raisonnement très simple. En effet, le poursuivant devra nécessairement être représenté devant le juge commissaire par un avoué exerçant près le tribunal dont fait partie ce juge ; dès lors, ce sera cet avoué qui devra rédiger l'enchère et la déposer

1. En pratique, on appelle souvent le cahier des charges : « cahier d'enchères » ou simplement « enchère ». Nous nous servons ici indifféremment de l'une de ces trois expressions.

2. Il arrivera bien rarement en pratique que le tribunal renvoie devant un notaire de son ressort, et il retiendra l'adjudication à sa barre.

au greffe. L'avoué poursuivant n'aurait aucune qualité pour faire ce dépôt (1).

Voyons maintenant de quelle manière sera rédigé le cahier des charges.

Il énoncera d'abord les noms, prénoms, professions et domiciles du poursuivant et des autres parties intéressées qui seront présentes à la vente, avec les noms de leurs avoués, puis le jugement en vertu duquel la vente a été ordonnée, avec indication que mention en a été faite en marge de la transcription de la saisie conformément à l'article 748, et la désignation des biens à vendre, avec toutes les énonciations relatives à la contenance, aux tenants et aboutissants, etc., de manière qu'aucune incertitude ne puisse exister pour les amateurs. Si le jugement de conversion a fait, sur la demande des parties, une division par lots, pour faciliter l'adjudication, ce lotissement devra naturellement être relaté dans l'enchère (2).

Nous trouvons ensuite un exposé des origines de la propriété du vendeur. Cet exposé contient l'analyse, par ordre de dates, de tous les titres des propriétaires successifs ; il y est fait mention de toutes les formalités nécessaires à connaître pour les acquéreurs, telles que les contrats d'acquisition, les prix des ventes, les transcriptions, les quittances, les formalités hypothécaires et

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2502.

2. Dans le cas où le jugement serait resté muet sur ce point, le poursuivant pourrait faire, de sa propre autorité, la division par lots, et, dans ce cas, il a été jugé que l'avoué n'avait pas besoin pour cela d'un pouvoir spécial de son client ; Cass., 7 avril 1852, P. 53. 4. 213, D. 52. 1. 411.

celles de purges. L'origine de propriété doit remonter à trente ans au moins, c'est-à-dire à une époque à partir de laquelle la prescription pourra être acquise, en supposant qu'aucune cause de suspension ou d'interruption ne soit intervenue.

Rappelons ici que c'est dans cet exposé des origines de la propriété contenu au cahier des charges que réside aujourd'hui la véritable utilité de la procédure de conversion : on pourra voir là figurer des indications plus complètes que celles qu'aurait pu fournir le saisissant ; par suite, les enchérisseurs auront plus de sécurité, et feront monter plus haut le prix d'adjudication.

Le cahier des charges fixe ensuite les clauses et conditions auxquelles sera soumis l'adjudicataire, puis il indique la mise à prix sur laquelle, en vertu du jugement ordonnant la vente, les enchères devront être portées.

L'enchère ainsi rédigée est alors signée par l'officier ministériel, qui la dépose, ainsi que nous l'avons déjà dit, soit au greffe du tribunal qui doit connaître de la vente, soit en l'étude du notaire commis pour y procéder.

L'omission de l'une ou l'autre des énonciations requises par l'article 957 n'entraînerait pas, à notre avis, la nullité du cahier des charges. Mais elle pourrait donner lieu à une demande en dommages-intérêts contre le poursuivant.

Dans une autre opinion, aucune action en dommages-intérêts ne serait possible : la nullité de la vente pourrait seulement être prononcée ; le cahier d'enchères fait la loi de la vente ; par conséquent, tout ce qui n'y est pas

contenu ne pourrait être opposable au futur adjudicataire (1).

E. — Le premier paragraphe de l'article 957 est ainsi conçu : « Les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé par l'avoué au greffe du tribunal, ou dressé par le notaire commis et déposé dans son étude, si la vente doit avoir lieu devant notaire ».

L'interprétation de ce texte a donné naissance à la question controversée de savoir si, la conversion ayant été prononcée postérieurement au dépôt au greffe du cahier des charges, tel que l'exige la procédure normale de saisie immobilière, ce cahier des charges va être utilisé pour la vente sur conversion, ou si, au contraire, il y a lieu d'en dresser un autre.

Remarquons tout d'abord qu'un cahier d'enchères dressé sur une poursuite de saisie immobilière n'est pas aussi complet que celui qui est dressé pour les adjudications qui empruntent les formes des ventes de biens de mineurs, comme une vente sur licitation, par exemple. Dans le premier cas il ne contient que les énonciations peu complètes requises par l'article 690 ; dans le second cas, il renferme de plus, en vertu de l'article 957, l'énonciation des titres qui établissent la propriété du vendeur, puisque le poursuivant pourra facilement se les procurer ; en outre, la désignation des biens à vendre y sera plus complète, puisqu'elle sera faite d'après des titres et renseignements exacts, tandis que, dans la vente sur saisie, le poursuivant ne pourra faire cette dési-

1. Lyon, 12 février 1890, D. 91. 2. 247.

gnation que d'après les pièces qu'il a entre les mains, c'est-à-dire d'après le procès-verbal de saisie, qui ne repose que sur des données souvent inexactes. D'autre part, dans les ventes assimilées aux ventes des biens de mineurs, les clauses sont plus détaillées et plus nombreuses ; certaines énonciations sont faites, qui ne peuvent trouver place dans les conditions générales des adjudications forcées ; par exemple, en matière de saisie immobilière, aucune clause n'a à être introduite en ce qui concerne la purge, puisque, par suite des sommations faites, cette purge sera faite par l'adjudication.

Cette remarque une fois faite, on comprend facilement l'intérêt qu'il y aura pour les parties intéressées dans une procédure de conversion de dresser un nouveau cahier des charges, dans lequel les amateurs pourront trouver les renseignements les plus complets qu'ils peuvent désirer, de façon que les chances soient plus grandes pour que les enchères soient poussées à un chiffre plus élevé, aucune incertitude ne devant exister par la suite pour l'adjudicataire sur les obligations qu'il contracte en se rendant acquéreur.

Cette solution est actuellement admise en général, et les instructions de la chambre des avoués de Paris sont favorables à la rédaction d'une nouvelle enchère. Les juges du tribunal civil de la Seine ne font aucune difficulté pour accorder en taxe cette seconde rédaction. Cependant il n'en a pas toujours été ainsi, et des incertitudes très grandes existaient sur la matière, jusqu'à ce que la Cour de cassation eût rendu un arrêt fixant la jurisprudence dans le sens que nous venons d'indiquer.

Cet arrêt (1) avait été rendu sur pourvoi formé contre un jugement du tribunal de Provins. Voici l'espèce dont il s'agissait : L'avoué du saisissant initial avait déposé son enchère au greffe. Un jugement autorisant la conversion ayant été postérieurement rendu, avec désignation d'un notaire pour procéder à la vente, ce notaire rédigea un nouveau cahier de charges, dont le juge refusa d'admettre les frais en taxe. Sur opposition, le tribunal estima que le notaire avait outrepassé ses droits : « Attendu qu'aucun texte ne saurait être invoqué à « l'appui de la prétention du notaire ; qu'il est au con- « traire peu vraisemblable qu'en autorisant les tribunaux « à prononcer la conversion, le législateur ait pu mul- « tiplier inutilement les frais ; attendu d'ailleurs que le « retranchement opéré par le juge taxateur n'offre au- « cune difficulté pratique ; qu'il suffira, en effet, au no- « taire, lorsqu'il remplira les conditions de publicité « prescrites par la loi, d'indiquer que le cahier des « charges est déposé au greffe, où toute personne pourra « en prendre communication aussi commodément qu'en « son étude ; attendu, d'un autre côté, que, s'il est exact « que le jugement de conversion a modifié les mises à « prix et le lotissement primitifs, on ne saurait en con- « clure à la nécessité d'un nouveau cahier des charges ; « qu'il suffisait, en effet, de faire, en suite de celui qui « avait été dressé, un simple dire énonçant ces modifi- « cations ». Sur pourvoi du notaire, la Cour suprême cassa la décision du tribunal de Provins : « Attendu « que l'article 957, applicable au cas de conversion

1. Cass., 21 octobre 1896, P. 99. 1. 481.

« d'une saisie en vente sur publications judiciaires, dis-
« pose que les enchères seront ouvertes, si la vente doit
« avoir lieu devant un notaire, sur un cahier des charges
« dressé par lui et déposé en son étude ; qu'il n'y a pas
« lieu de faire une exception pour le cas où le jugement
« qui a ordonné la conversion a suivi le dépôt au greffe
« du cahier des charges rédigé par l'avoué poursuivant ;
« que ce document, dressé sur les indications que le
« créancier saisissant a pu se procurer en dehors du pro-
« priétaire saisi dont il est l'adversaire, qui porte sur des
« mises à prix fixées par ce créancier dans son intérêt,
« et qui reste déposé au greffe du tribunal, diffère de
« celui qui, dressé d'un commun accord entre les parties,
« doit contenir l'énonciation du jugement qui a autorisé
« la vente, et celle des titres qui établissent la propriété,
« qui reste déposé en l'étude du notaire, et qui, complété
« par le procès-verbal d'adjudication, constituera le titre
« de l'adjudicataire ; qu'on ne peut donc considérer cet
« acte comme frustratoire ».

Cette théorie de la Cour de cassation, dont les motifs nous semblent très juridiques, doit être généralisée, et étendue, soit au cas où l'adjudication sur conversion doit avoir lieu devant un juge appartenant au tribunal qui a prononcé cette conversion, soit au cas où elle est renvoyée devant un juge d'un autre tribunal (1).

Le raisonnement qui précède suppose évidemment que les deux cahiers de charges présentent des dissemblances permettant leur rédaction successive, sans que les frais soient systématiquement augmentés sans raison.

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2442 ; Garsonnet, t. IV § 743.

Mais supposons, ce qui arrive souvent en pratique, et diminue d'autant l'utilité de la conversion, que la première rédaction, faite par l'avoué d'un créancier titulaire d'une hypothèque conventionnelle, renferme, grâce aux documents fournis par le titre hypothécaire, tous les renseignements nécessaires sur les origines de la propriété de l'immeuble saisi ; dans ces conditions, il nous semble que, l'utilité principale d'une seconde rédaction n'existant plus, elle ne serait plus indispensable, car il en résulterait de nouveaux frais qui viendraient inutilement grever l'immeuble à adjuger, en telle sorte qu'il serait plutôt désirable que, dans une semblable hypothèse, l'avoué poursuivant se contentât de transcrire, à la suite de l'enchère déjà dressée, un simple dire contenant les quelques modifications qui pourraient être rendues nécessaires.

F. — Le cahier des charges étant ainsi établi, s'il a été rédigé par un avoué, celui-ci le déposera au greffe du tribunal auquel appartient le juge chargé de la vente (1) ; s'il a été fait par les soins d'un notaire commis, celui-ci le déposera au rang de ses minutes, en son étude. Les amateurs pourront alors, en l'un de ces deux endroits, en prendre connaissance.

Tant que l'adjudication n'aura pas eu lieu, il sera loisible au poursuivant, qui aurait obtenu des renseignements nouveaux, par exemple sur l'existence d'une

1. A Paris, il est d'usage que le greffier remette à l'avoué poursuivant une copie de l'enchère, afin que les acquéreurs éventuels puissent plus facilement en prendre communication en l'étude dudit avoué, ce qui leur évite de se rendre au greffe.

servitude grevant l'immeuble mis en vente, ou sur des conditions non encore énoncées, de faire transcrire à la suite de l'enchère un ou plusieurs dres contenant ces indications nouvelles.

Puisque, ainsi que nous allons le dire, après la conversion il n'y aura pas lieu à la lecture et publication du cahier des charges, comme en matière de vente sur saisie immobilière, il n'y aura pas lieu à l'application de l'article 694, aux termes duquel les créanciers sommés doivent présenter leurs dres et observations avant les trois jours qui précèdent immédiatement cette publication (1).

G. — Si nous lisons l'article 743, qui est le siège de notre matière, nous remarquons qu'il ne renvoie pas aux articles 691 à 695. La procédure actuelle ne comprendra donc pas les sommations aux créanciers inscrits, si la conversion est intervenue avant que ces sommations aient été faites ; il n'y aura pas davantage de lecture et publication du cahier des charges à l'audience, de jugement en donnant acte, de décision sur les dres et observations faits sur le cahier des enchères ; enfin, la fixation du jour de l'adjudication n'aura pas lieu par cette décision, puisqu'elle n'a pas à être rendue.

Par contre, notre article 743 renvoie aux articles 958, 959, 960, 961, 962, 964 et 965 (2). Etudions donc ces différents articles, en nous demandant si cette énumération n'est pas incomplète.

1. Pau, 20 mai 1889, P. 90. 1. 326.

2. Nous avons dit qu'il fallait ajouter à cette énumération l'art. 957.

H. — Art. 958 : « Après le dépôt du cahier des charges, il sera rédigé et imprimé des placards, qui contiendront : 1° l'énonciation du jugement qui aura autorisé la vente ; 2° les noms, professions et domiciles du mineur, de son tuteur et de son subrogé-tuteur ; 3° la désignation des biens, telle qu'elle a été insérée dans le cahier des charges ; 4° le prix auquel seront ouvertes les enchères sur chacun des biens à vendre ; 5° les jour, lieu et heure de l'adjudication, ainsi que l'indication soit du notaire et de sa demeure, soit du tribunal devant lequel l'adjudication aura lieu, et, dans tous les cas, de l'avoué du vendeur ».

Cet article nous dit tout d'abord que, une fois le cahier des charges déposé ainsi que nous l'avons dit, il sera rédigé et imprimé des placards (1).

Que doivent donc contenir ces placards ? En suivant l'énumération faite par l'article 958 pour les ventes de biens de mineurs, et en l'appliquant à notre matière, nous voyons qu'ils doivent contenir :

1° L'énonciation du jugement qui, prononçant la conversion, a ordonné la vente, avec l'indication que la mention prescrite par l'article 748 a été effectuée ;

2° Les noms, professions et domiciles des parties intéressées, c'est-à-dire de celles qui ont demandé et obtenu la conversion, suivant la distinction déjà faite. Ajoutons que, de même que dans le cahier des charges, sur lequel d'ailleurs ces indications sont copiées, la dési-

1. C'est toujours l'avoué du poursuivant, même quand il y a renvoi devant notaire, qui rédige et fait imprimer les placards : Ordonnance du 10 octobre 1841, art. 14 ; Cass., 18 novembre 1844, S. 44. 1. 827, D. 45. 1. 12.

gnation de chaque partie sera suivie de celle de son avoué constitué. Il peut arriver, de plus, que des mineurs ou des interdits soient intéressés à la vente, à laquelle ils seront représentés par leurs tuteurs ; dans ce cas, les placards contiendront également les noms, professions et domiciles des subrogés-tuteurs de ces mineurs ou interdits, car on sait, et nous le verrons plus loin, que les subrogés-tuteurs doivent être prévenus de la vente, afin qu'ils puissent, s'il y a lieu, présenter leurs observations pour protéger les mineurs ou les interdits contre les actes qui pourraient être faits par les tuteurs contrairement à leurs droits. Mais les subrogés-tuteurs ne sont qu'appelés à la vente, et leur présence n'est pas indispensable : aussi n'auront-ils pas à constituer avoués.

3^o La désignation des biens, telle qu'elle a été insérée au cahier des charges. Nous voyons donc que cette désignation n'est pas la même que celle qui est prescrite par l'article 696 pour la publicité annonçant la vente sur saisie immobilière : dans ce dernier cas, la désignation est seulement celle qui a été insérée dans le procès-verbal de saisie. Ici, au contraire, les placards devront désigner les biens à vendre tels qu'ils l'ont été dans le cahier des charges, c'est-à-dire avec tous les détails nécessaires contenus dans les titres de propriété, avec la contenance approximative et les tenants et aboutissants. De cette façon, il ne pourra pas y avoir d'erreur possible pour ceux qui se proposent d'enchérir.

4^o Les jour, lieu et heure de l'adjudication, de façon qu'aucune équivoque ne soit possible.

5^o Le montant de la mise à prix, telle qu'elle est fixée par le jugement de conversion, avec avertissement que

cette mise à prix doit être augmentée des charges, clauses et conditions énoncées au cahier des charges.

Les énonciations que nous venons d'énumérer forment la partie des placards requise à peine de nullité.

La rédaction du placard étant ainsi faite, l'avoué poursuivant le signe, le fait enregistrer, puis en fait imprimer, pour les utiliser comme nous allons le voir, un certain nombre d'exemplaires, tant sur timbre que sur papier libre, ces derniers n'étant soumis qu'au droit ordinaire du timbre d'affiches.

L'original reste au dossier de l'avoué, et servira à justifier, lors de la taxe des frais de poursuite, de l'accomplissement des formalités requises par l'article 958.

I. — Art. 959 : « Les placards seront affichés, quinze jours au moins, trente jours au plus avant l'adjudication, aux lieux désignés dans l'article 699, et, en outre, à la porte du notaire qui procédera à la vente ; ce dont il sera justifié conformément au même article ».

Cet article fixe un délai commençant au trentième jour et finissant au quinzième jour avant l'adjudication, pendant lequel les placards devront être apposés (1). Puis il nous renvoie à l'article 699, qui détermine les endroits où devront être apposés les placards et la manière de justifier de cette apposition. En vertu de cet article 699, ils devront être affichés : 1^o à la porte du domicile du saisi ; 2^o à la porte principale des édifices saisis ; 3^o à la

1. Ce délai est franc, c'est-à-dire qu'il ne comprend ni le jour de l'apposition de ces placards, ni celui de l'adjudication, et l'observation de ce délai entraînerait la nullité de la vente ; Douai, 24 juin 1849, D. 50. 2. 138 ; *Contra* : Cass., 21 août 1831, S. 32. 1. 192.

principale place de la commune où le saisi est domicilié, ainsi qu'à la principale place de la commune où les biens sont situés, et de celle où siège le tribunal devant lequel se poursuit la vente ; 4° à la porte extérieure des mairies du domicile du saisi et des communes de la situation des biens ; 5° au lieu où se tient le principal marché de chacune de ces communes, et, lorsqu'il n'y en a pas, au lieu où se tient le principal marché de chacune des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement ; 6° à la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments, et, s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis ; 7° aux portes extérieures des tribunaux du domicile du saisi, de la situation des biens et de la vente.

L'apposition aux lieux déterminés par la loi est constatée par un procès-verbal d'huissier, et par le visa, sur ce procès-verbal, des maires des différentes communes dans lesquelles s'est fait l'affichage.

Reprenant l'article 959, nous y trouvons une addition à l'article 699 : en cas de renvoi devant un notaire, un exemplaire du placard sera également affiché à la porte de l'étude de ce notaire ; cette disposition ne pouvait exister dans l'article 699, puisqu'il ne peut être question de vente par devant notaire en matière de saisie immobilière.

J. — Aux termes de l'article 960, la copie littérale du placard doit être insérée dans un journal publié dans le département où sont situés les biens ; et si la vente est poursuivie dans un autre arrondissement, pareille

insertion est faite dans un journal de cet arrondissement. Il sera justifié de ces insertions légales, qui, conformément à ce que nous avons dit, doivent toujours être rédigées par les soins de l'avoué poursuivant, par un exemplaire des journaux revêtu de la signature de l'imprimeur légalisée par le maire.

K. — Si la publicité que nous venons d'indiquer est insuffisante, étant données la nature et l'importance des biens à vendre, l'article 961 permet de l'augmenter, conformément aux articles 697 et 700 :

En vertu de l'article 697, les avoués des parties intéressées (en général l'avoué poursuivant) auront la faculté de présenter au président du tribunal devant lequel se poursuit la vente une requête tendant à obtenir l'autorisation de faire des insertions sommaires indicatives de la vente dans divers journaux (1).

D'autre part, l'article 700 permet à l'avoué poursuivant de faire apposer des affiches partout où cette publicité pourrait être utile (sans préjudice des placards prescrits par l'article 699), et le nombre, qui ne peut être supérieur à cinq cents, en sera apprécié suivant l'importance des biens mis en vente (2).

L. — Art. 962 : « Le subrogé-tuteur du mineur sera

1. Nous croyons que le président outrepasserait les termes de l'article 697 en désignant lui-même les journaux dans son ordonnance, et que l'avoué qui a présenté la requête peut choisir ceux qui lui paraissent utiles.

2. Les affiches dont il est ici question sont celles que l'avoué a dû faire imprimer sur papier libre en même temps que les placards sur timbre.

appelé à la vente, ainsi que le prescrit l'article 459 du Code civil ; à cet effet, le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication lui seront notifiés un mois d'avance, avec avertissement qu'il y sera procédé tant en son absence qu'en sa présence ».

Cette sommation faite au subrogé-tuteur des mineurs (ajoutons : ou des interdits) est requise à peine de nullité, car l'article 459 du Code civil, dont notre article 962 n'est qu'un développement, dispose d'une façon formelle que la vente devra être faite en présence du subrogé-tuteur. D'ailleurs, la sommation seule est exigée et, que le subrogé-tuteur compare, ou non, au jour de l'adjudication, celle-ci n'en aura pas moins lieu d'une façon valable. Les raisons qui font appeler le subrogé-tuteur à la vente se trouvent admirablement résumées dans ce passage du rapport de M. Persil à la Chambre des pairs (1) : « L'article 459 du Code civil exige que la
« vente de leurs biens immeubles (ceux des mineurs) se
« fasse en présence du subrogé-tuteur. Le projet rentre
« parfaitement dans son esprit, en exigeant du poursui-
« vant qu'il lui notifie le jour, le lieu et l'heure de l'adju-
« dication. Une autre manière d'entendre l'article 459 du
« Code civil aurait conduit à faire observer que ce n'était
« pas à la dernière phase de cette procédure qu'il fallait ap-
« peler le subrogé-tuteur. Ses avis, sa vigilance, pouvaient
« plus utilement servir les intérêts des mineurs lorsqu'il
« s'agissait d'autoriser la vente, d'en discuter les condi-
« tions, et de déterminer la mise à prix. On a répondu
« qu'on n'aurait pu agir de cette manière qu'en chan-

1. Chauveau et Carré, t. V, p. 47.

« geant le caractère du subrogé-tuteur : ses fonctions
« ne consistent qu'à agir pour les intérêts des mineurs,
« lorsqu'ils sont en opposition avec ceux du tuteur
« (art. 420 du Code civil) ; et la procédure de vente
« ne présente l'idée d'aucun de ces conflits antérieurs
« qui provoquent l'action de ce gardien secondaire. En
« l'appelant à l'adjudication on satisfait suffisamment à
« ce que commande le véritable intérêt du mineur ».

Nous avons dit que le jugement de conversion ordonnait que la vente serait faite en présence des parties intéressées non poursuivantes. Afin de satisfaire à cette prescription, il est d'usage, en pratique, que l'avoué poursuivant fasse, quoique l'article 962 soit muet sur ce point, par acte d'avoué à avoué, sommation à ses confrères représentant ces intéressés, d'avoir à comparaître et faire comparaître leurs parties à l'adjudication. Mais, dans le silence du Code, nous croyons que l'omission de ces sommations n'entraînerait pas la nullité de la procédure.

M. — Telle est, sommairement résumée, la procédure qui s'écoule entre le jugement de conversion et la vente. Nous allons maintenant exposer les formes mêmes de cette vente.

Mais auparavant, signalons une dernière formalité prescrite par l'article 701, auquel renvoie l'article 964, lequel, ainsi que nous l'avons dit, est déclaré par l'article 743 applicable à la procédure de conversion.

Aux termes de cet article 701, les frais de poursuite seront taxés par le juge : il faut que ces frais soient indiqués dans le jugement d'adjudication, puisque, aux

Léger.

termes du cahier des charges, l'adjudicataire sera tenu de les acquitter. Il ne faudrait pas prendre dans un sens étroit les premiers mots « frais de poursuite » de l'article 701, et il n'est contesté par personne que les frais qui devront être soumis à la taxe du juge seront aussi bien ceux exposés sur la poursuite de saisie immobilière et de vente sur conversion, que ceux exposés par les avoués des parties présentes à la vente.

Lorsque la taxe est faite, le montant en est indiqué à la suite du cahier des charges déposé au greffe, pour permettre aux acquéreurs éventuels de connaître ce à quoi ils s'engagent en portant des enchères, et, conformément à l'article 701, cette taxe sera annoncée publiquement à l'audience, et il en sera fait mention dans le jugement d'adjudication (1).

1. Lorsque la vente est renvoyée devant notaire, l'avoué poursuivant se fait délivrer par le receveur de l'enregistrement un certificat de taxe, qu'il envoie au notaire, pour que ce dernier puisse avoir une pièce officielle indiquant le montant des frais taxés que doit payer l'adjudicataire.

CHAPITRE II.

PROCÉDURE DE LA VENTE.

Nous avons étudié les premiers articles auxquels renvoie l'article 743. Il nous reste à voir les articles 964 et 965, qui eux-mêmes renvoient à d'autres qui sont énoncés au titre de la saisie immobilière.

Ces articles 964 et 965 sont les suivants :

Article 964: « Sont déclarés communs au présent titre les articles 701, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741 et 742.

Néanmoins, si les enchères sont reçues par un notaire, elles pourront être faites par toutes personnes sans ministère d'avoué.

Dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal. Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions sera délivré par le notaire. Le procès-verbal d'adjudication sera déposé au greffe pour servir d'enchère ».

Article 965 : « Dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire une surenchère du

sixième, en se conformant aux formalités et délais réglés par les articles 708, 709 et 710 ci-dessus.

Lorsqu'une seconde adjudication aura lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue ».

La dernière partie de l'article 964, et l'article 965, ont trait à des incidents que nous étudierons plus loin.

Nous allons donc examiner quelles sont, en vertu de l'article 964 et de ceux auxquels il renvoie, les diverses formalités de l'adjudication sur conversion.

SECTION I.

Qui peut requérir l'adjudication ?

L'article 702 dispose qu'il est procédé à l'adjudication sur la demande du poursuivant, et, à son défaut, sur celle d'un créancier inscrit.

Quoique cet article ne soit pas de ceux que cite l'article 964, il doit cependant être appliqué au cas de conversion. En effet, l'article 964 est relatif à la procédure de la vente des biens de mineurs, vente volontaire, dans laquelle il ne peut y avoir lieu au concours des créanciers inscrits, qui doivent y rester complètement étrangers, sauf, bien entendu, pour l'adjudicataire, à leur faire plus tard des notifications à fin de purge. Dès lors, pourquoi cet article aurait-il renvoyé à l'article 702, relatif à la procédure d'expropriation forcée, à laquelle doivent nécessairement être liés les créanciers inscrits ? Mais, dans la conversion, ceux-ci reprennent un rôle actif, soit

parce qu'ils ont concouru à la demander, soit parce que, s'ils n'ont pas encore été sommés, ils ont, l'avons-nous dit, le droit d'intervenir à cette procédure qui les intéresse au plus haut point. Aussi devons-nous décider que, la conversion n'étant qu'un incident de la saisie immobilière, les créanciers inscrits peuvent, à défaut du poursuivant, requérir l'adjudication, et cela même lorsque, les sommations n'étant pas encore faites, ils n'ont pas été liés à la procédure. Nous citerons notamment à l'appui de notre opinion les motifs suivants d'un jugement du tribunal civil de Villefranche (Rhône) (1) :

« Attendu que la conversion n'est pas autre chose qu'un
« incident de la procédure de saisie immobilière; qu'elle
« ne saurait dès lors changer la nature de cette procédure;
« dure; qu'à quelque époque qu'elle intervienne,
« elle n'en constitue pas moins une mesure prise dans
« l'intérêt de tous les créanciers pour arriver plus vite
« à la réalisation du gage commun; attendu que cela
« est si vrai que, si l'on se reporte aux termes de l'article
« 748, C. pr. civ., on voit que, dans la huitaine du
« jugement de conversion, mention sommaire en sera
« faite, à la diligence du poursuivant, en marge de la
« transcription de la saisie, prescription qu'il eût été
« bien inutile d'édicter si le jugement de conversion
« n'eût appartenu exclusivement qu'au saisissant et au
« saisi; ... Attendu que ces principes ne sauraient être
« sérieusement contestés; qu'ils sont complètement conformes
« à l'équité; qu'en effet les créanciers ont un
« intérêt majeur à veiller à ce que tous les frais occasion-

1. Trib. civ. Villefranche, 13 juillet 1888, *Gaz. Pal.* 89. 2. *supp.* 22.;
Sic: trib. civ. Corbeil, 3 novembre 1852, *J. A. t.* LXXXVIII, p. 186.

« nés par le jugement de conversion ou faits pour la
« rédaction du cahier des charges et l'apposition des
« affiches n'aient pas été faits en pure perte, alors qu'ils
« sont tirés en frais privilégiés et se prélèvent dès lors sur
« le gage commun ; que tous ces frais deviendraient
« cependant inutiles si, le jour fixé pour l'adjudi-
« cation, et à défaut par le poursuivant et le saisi de
« la requérir, les créanciers inscrits n'avaient pas le droit
« d'intervenir et de demander eux-mêmes qu'il y soit
« procédé. »

Ces motifs nous paraissent absolument conformes, si non au texte, du moins à l'esprit de la loi.

Cependant notre opinion n'est pas admise par tous. Dans un autre système, en effet, on prétend que l'article 702 ne peut être applicable à notre matière ; que l'article 743 a fixé limitativement les personnes intéressées à la conversion, et qu'on ne peut pas admettre que ceux qui sont, par la volonté du législateur, étrangers à la procédure, puissent requérir la mise aux enchères. D'après cette opinion, la réquisition de l'adjudication doit toujours, en principe, émaner du poursuivant, puisqu'il est le mandataire des parties intéressées. Si, d'ailleurs, le poursuivant ne faisait pas cette réquisition, les autres intéressés pourraient, en tant que mandants, le faire en sa place (1). Par suite, si la conversion a lieu avant les sommations de l'article 692, le saisissant et le saisi seuls pourront requérir l'adjudication ; si au contraire elle est prononcée après les sommations, le saisi,

1. Caen, 18 mars 1887, *Gaz. Pal.* 87, 2, *supp.* 6.

le saisissant et les créanciers sommés pourront seuls faire une semblable réquisition.

Toutefois, au cas où le jugement de conversion aurait été rendu avant les sommations, les partisans de ce second système accordent la faculté de requérir l'adjudication, non seulement au saisi et au saisissant, mais encore aux créanciers autres que ce dernier, lorsqu'ils sont intervenus à la procédure pour conserver leurs droits (1).

Lorsque, la vente ayant lieu devant notaire, ni le saisissant ni le saisi ne comparaissent à l'adjudication, ou s'opposent à ce qu'il y soit procédé, si un créancier inscrit requiert l'adjudication, le notaire est juge de la question de savoir s'il doit passer outre à cette adjudication (2).

SECTION II.

Des enchères.

A. — Supposons donc le juge ou le notaire requis : ils déclarent les enchères ouvertes. Comment ces enchères devront-elles être portées ?

Si la vente a lieu devant un juge, elles ne pourront être faites que par le ministère d'avoués, et à l'audience (art. 705) ; si la vente a lieu devant notaire, ceux qui se proposent d'acquérir peuvent enchérir eux-mêmes ou par mandataire spécial (art. 964).

1. Garsonnet, t. IV § 744.

2. Ainsi jugé : Trib. civ. Corbeil, 3 novembre 1852, J. A. t. 78, p. 186.

Quant à la détermination du mode des enchères, nous nous bornerons à transcrire les articles 705 et 706 :

Art. 705 : « Aussitôt que les enchères seront ouvertes, il sera allumé successivement des bougies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ une minute. — L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre, lors même que cette dernière serait déclarée nulle ».

Art. 706 : « L'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement. — S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix (1). — Si, pendant la durée d'une des trois premières bougies, il survient des enchères, l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de deux bougies sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée ».

B. — En principe, toute personne peut enchérir. Mais certaines restrictions sont apportées à ce principe par l'article 711, ainsi conçu : « Les avoués ne pourront enchérir pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts. Ils ne pourront, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvable. L'avoué poursuivant ne pourra se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur, à peine de nullité de l'ad-

1. Nous avons déjà dit que ce paragraphe ne peut s'appliquer qu'en matière de saisie immobilière, et non en notre matière de vente sur conversion.

judication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts envers toutes les parties ».

Reprenons cette énumération :

1^o *Les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente*, ce qui veut dire non seulement les juges titulaires ou suppléants, mais encore le procureur de la République, les greffiers, les huissiers audienciers. On pourrait craindre, en effet, qu'ils n'usent de leur influence pour écarter les enchérisseurs. Cependant nous croyons que, s'ils étaient créanciers hypothécaires du vendeur, ils pourraient pousser les enchères, afin d'avoir plus de chances d'être désintéressés, en faisant monter plus haut le prix d'adjudication. Mais alors il faudrait qu'ils fussent restés absolument étrangers à la procédure, en tant que membres du tribunal (1).

Si la vente doit avoir lieu devant notaire, il faut évidemment, pour les mêmes raisons, appliquer à ce dernier la même disposition, et dire qu'il ne pourra se porter enchérisseur.

2^o *Le saisi (2) et les personnes notoirement insolvables*. Ce serait, en effet, tourner dans un cercle vicieux que de permettre à ces personnes d'enchérir, puisque, par suite de leur insolvabilité, le prix ne pourrait être payé, et qu'il y aurait lieu à une nouvelle vente sur folle enchère (3). Cette prohibition pour les insolvables

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2395 bis.

2. Quoique le saisi, après la conversion, prenne part à la procédure en qualité de vendeur, sa qualité desaisi n'en subsiste pas moins, et par conséquent son insolvabilité est présumée.

3. Cass., 21 janvier 1896, *Droit* du 21 avril 1896 ; Toulouse, 18 janvier 1894, *Gaz. Pal.* 94. 1. 582.

s'applique aussi bien au cas de vente devant le tribunal qu'au cas de renvoi devant notaire (1).

Toutefois il est évident que, si la saisie avait été pratiquée sur un tiers détenteur qui n'aurait pas voulu user du droit de délaisser, ce dernier pourrait enchérir, car son insolvabilité n'est pas démontrée par le fait qu'il n'a pas satisfait à la sommation de payer ou de délaisser.

3° *L'avoué poursuivant*. La prohibition d'enchérir pour lui-même, édictée contre l'avoué poursuivant, découle d'une idée analogue à celle qui a fait introduire la même défense à l'égard des membres du tribunal : il pourrait en effet détourner les amateurs de leur intention de se rendre adjudicataires.

On peut compléter l'article 711 du Code de procédure par l'article 1596 du Code civil, aux termes duquel ne peuvent se rendre adjudicataires : « les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ; les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ; les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ; les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère ».

Si maintenant nous supposons qu'en fait l'adjudication ait été prononcée au profit d'un de ces incapables que nous venons d'énumérer, quelle sera la sanction de cette violation des dispositions de la loi ? Ce sera, bien évidemment, la nullité. Mais cette nullité a-t-elle lieu de plein droit, ou faut-il au contraire la faire prononcer ? Nous trouvons la réponse à cette question dans le rap-

1. Garsonnet, t. IV § 744.

port de M. Persil à la Chambre des pairs (1) : « Cette
« nullité, dit-il, n'est pas de droit public ; elle est
« toute dans l'intérêt du poursuivant et des créanciers,
« qui restent maîtres de faire valoir l'adjudication ou
« de requérir une nouvelle mise aux enchères, sui-
« vant qu'ils trouveront leur avantage dans l'un ou
« l'autre cas. Quant à l'avoué et aux incapables pour
« lesquels il aurait agi, ils ne peuvent pas se prévaloir
« de la nullité qui est prononcée contre eux et non pour
« eux. Ils restent tous à la discrétion du poursuivant et
« des autres créanciers ». Dans le même sens, nous
trouvons dans la discussion de l'article 711 à la Chambre
des députés (2) les paroles suivantes de M. Pascalis,
rapporteur de la commission : « C'est là une nullité rela-
« tive. L'adjudication sera valable si les personnes
« intéressées à ce qu'elle existe n'en demandent pas
« l'annulation contre l'avoué qui aurait rapporté l'adju-
« dication dans un des cas ici prévus. Quesi, au contraire,
« cette annulation est demandée, la nullité devra être
« prononcée, par cela seul qu'elle sera demandée.
« L'avoué, en un mot, qui contrevient aux dispositions
« de cet article, se met, par cela même, à la discrétion
« des autres parties intéressées ».

C. — Aux termes de l'article 707, dans les trois jours
de l'adjudication l'avoué dernier enchérisseur doit faire la
déclaration du nom de son client pour qui il a porté les
enchères.

1. Chauveau et Carré, t. V, p. 31.

2. Chauveau et Carré, t. V, p. 252.

Si ce client se trouve présent à l'audience, la déclaration pourra être faite immédiatement, et le juge en donnera acte à l'avoué. Dans le cas contraire, elle se fera au greffe. De toutes façons, l'avoué devra, s'il n'est pas muni d'un pouvoir spécial, produire une acceptation de son client, signée de ce dernier (1).

Faute par l'avoué de faire cette déclaration dans le dit délai de trois jours, il sera, à titre de peine, réputé adjudicataire pour son compte personnel. Mais dans ce cas, si cet avoué était le poursuivant, comme l'article 711 lui interdit d'enchérir pour lui-même, il serait passible de peines disciplinaires.

Dans la pratique, on appelle souvent cette déclaration « déclaration de command ». Mais il ne faudrait pas la confondre avec celle que peut faire l'adjudicataire qui a acheté pour le compte d'une autre personne, et qui est alors véritablement une « déclaration de command » dans le sens qui est ordinairement donné à cette expression. Cette dernière déclaration doit être faite dans les vingt-quatre heures de celle faite par l'avoué.

Au cas d'adjudication devant notaire, comme les enchérisseurs n'ont pas besoin de l'intermédiaire d'un avoué, nous pensons que l'article 707 ne s'appliquerait pas, et que l'adjudicataire, ou son mandataire, devrait immédiatement se nommer, sauf le droit de faire, dans les vingt-quatre heures, la déclaration de command dont nous venons de parler (2).

1. Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2384 *bis*.

2. Garsonnet, t. IV § 744.

SECTION III.

Du jugement ou procès verbal d'adjudication.

A. — « Le jugement d'adjudication, dit l'article 712, ne sera autre que la copie du cahier des charges rédigé ainsi qu'il est dit en l'article 690 (ou plutôt 957) ; il sera revêtu de l'intitulé des jugements et du mandement qui les termine, avec injonction à la partie saisie de délaisser la possession aussitôt après la signification du jugement (1), sous peine d'y être contrainte, même par corps. »

Faisons remarquer, au sujet des derniers mots « même par corps », que la loi du 22 juillet 1867 a aboli la contrainte par corps en matière civile.

B. — Nous lisons dans l'article 713 que « le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'à la charge par lui de rapporter au greffier quittance des frais ordinaires de poursuite, et la preuve qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance. La quittance et les pièces justificatives demeureront annexées à la minute du jugement, et seront copiées à la suite de l'adjudication. Faute par l'adjudicataire de faire ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication, il y

1. Nous allons voir que le jugement d'adjudication sur conversion n'a pas à être signifié.

sera contraint par la voie de la folle enchère, ainsi qu'il sera dit ci-après, sans préjudice des autres voies de droit ».

Lorsque l'avoué poursuivant a touché ses frais de poursuite des mains de l'avoué de l'adjudicataire, il lui remet une quittance sur timbre. Celui-ci la fait alors enregistrer, et la dépose au greffe pour qu'elle soit annexée, avec les pièces justificatives de l'accomplissement des charges, s'il y a lieu, à la minute du jugement d'adjudication.

Les mêmes formalités devraient être remplies lorsque l'adjudication a eu lieu devant notaire : celui-ci annexera en outre à son procès-verbal le certificat de taxe que lui a envoyé l'avoué poursuivant.

C'est alors que l'adjudicataire pourra se faire délivrer par le greffier ou le notaire la grosse du jugement ou du procès-verbal d'adjudication.

C. — Il nous semble qu'ici une explication est nécessaire sur la différence de noms que l'on donne à l'acte d'adjudication, suivant qu'elle a eu lieu devant un notaire ou devant un juge. Dans le premier cas, cet acte est appelé « procès-verbal » ; dans le second cas il est désigné sous le nom de « jugement ». Pourquoi cette différence ? Le juge ou le notaire ont été commis dans des conditions absolument identiques ; ils ont reçu une même mission : celle de présider à l'adjudication ; ils ont donc seulement qualité pour recevoir les enchères, déclarer adjudicataire le dernier enchérisseur, et dresser procès-verbal de l'accomplissement des diverses formalités de la vente. Il nous semble donc que c'est le mot « procès-verbal » qui devrait être employé dans les deux cas. Si l'on se sert

de l'expression de « jugement d'adjudication » ce n'est que par la force de l'habitude, parce que cette adjudication a eu lieu devant un juge. Mais qui dit jugement dit décision rendue par un tribunal après délibération ; or ici nous sommes au tribunal civil, où les jugements doivent être prononcés par trois juges au moins : le juge commissaire n'est pas un tribunal ; il ne peut rendre de jugement. Cela est si vrai que, ainsi que nous le verrons plus loin, si un incident survient au cours de l'adjudication, le juge, pas plus que le notaire, ne peut statuer lui-même sur cet incident, et qu'il doit, pour le faire résoudre, renvoyer les parties à se pourvoir devant le tribunal compétent (1).

D. — L'article 964 ne renvoie pas à l'article 716, aux termes duquel le jugement d'adjudication ne sera signifié qu'à la personne ou au domicile de la partie saisie. S'il en est ainsi, devons-nous appliquer le droit commun, et dire que ce jugement sera signifié aux avoués de toutes les parties en cause et à la personne ou au domicile de ces dernières ?

Lorsqu'il y a procès-verbal d'adjudication dressé par un notaire, il ne peut venir à l'idée de personne que ce procès-verbal doive être signifié, aucun texte de loi n'ordonnant la signification d'actes rédigés par des notaires. Nous venons de dire d'autre part que le jugement d'adjudication n'est, en réalité, qu'un procès-verbal

1. Ce que nous venons de dire ne serait pas vrai pour le cas d'une **vente** sur saisie immobilière, car il y a alors un véritable jugement, rendu par le tribunal composé, comme le veut la loi, de trois juges au moins.

dressé par un juge. Cette identité dans la nature de ces deux actes nous conduit à cette conséquence que le jugement d'adjudication sur conversion n'a pas à être signifié. En effet, nous ne voyons guère quelle pourrait être l'utilité de cette signification. Serait-ce pour faire courir les délais d'appel ? Mais cette voie de recours ne peut être admise que contre un jugement, et nous venons de dire qu'il n'y a pas ici, à proprement parler, de jugement. D'ailleurs les parties qui ont obtenu la conversion ont dû être présentes à l'adjudication, et la connaissent donc indépendamment de toute signification ; et cela est vrai même lorsque la conversion a eu lieu après les sommations de l'article 692. D'autre part, nous verrons que, lorsqu'elle a eu lieu avant ces sommations, l'adjudication ne vaut pas purge ; par conséquent le droit des créanciers inscrits reste intact, et vis-à-vis d'eux la signification serait encore inutile (1).

E. — Le même article 716 ordonne que mention sommaire du jugement d'adjudication sur saisie immobilière sera faite en marge de la transcription de la saisie. Nous devons décider encore, à cause du silence de l'article 964, que cette mention ne devra pas être faite à la suite d'une adjudication sur conversion.

F. — Enfin, aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 23 mars 1855 et de l'article 750 du Code de procédure, le

1. Cependant, en pratique, l'avoué de l'adjudicataire signifie le jugement d'adjudication aux parties qui ont figuré à la procédure. Mais il n'y a là qu'un usage qui, n'étant basé sur aucun texte, ne peut infirmer en rien l'opinion que nous avons avancée.

jugement ou le procès-verbal d'adjudication devra être transcrit, dans les quarante-cinq jours de sa date, sur le registre du conservateur des hypothèques de la situation de l'immeuble vendu.

Cette transcription est faite à la diligence de l'adjudicataire, qui présente à cet effet au conservateur la grosse de son titre d'acquisition.

Nous n'avons pas à insister sur les effets de cette transcription, qui sont du domaine du droit civil.

Remarque. Lorsque l'adjudication a lieu devant notaire, celui-ci doit non seulement accomplir toutes les formalités que nous avons indiquées, mais encore il doit se conformer aux dispositions des lois sur le notariat, et notamment de la loi du 25 ventôse an XI. Par exemple, il ne pourrait procéder à l'adjudication sans être assisté d'un second notaire ou de deux témoins.

CHAPITRE III

DES EFFETS DE LA VENTE SUR CONVERSION.

SECTION I.

Des effets généraux de l'adjudication.

Les effets de l'adjudication sont, à l'égard du saisi, de le dépouiller de tous ses droits sur les biens vendus sur conversion : il devra donc en céder la possession à l'adjudicataire. D'autre part, cette vente ne peut être rescindée, à la demande du saisi, pour cause de lésion. En effet, aux termes de l'article 1684 du Code civil, cette action en rescision n'est pas admise dans les ventes qui, d'après la loi, ne peuvent avoir lieu que par autorité de justice. Cette décision est fondée, car la vente sur conversion a été annoncée par des affiches et par des insertions ; elle a eu lieu aux enchères ; après s'être mis d'accord, tous les intéressés se sont trouvés à même de surveiller la réalisation de l'immeuble qui constituait leur garantie. La loi présume donc que les biens vendus ont atteint leur juste valeur à la suite de l'adjudication.

Vis-à-vis de l'adjudicataire, les effets généraux de la vente sur conversion sont assez analogues à ceux de l'adjudication sur saisie immobilière. C'est ainsi que l'adjudicataire doit payer les frais ordinaires de poursuite et exécuter les diverses conditions du cahier des charges, avant d'obtenir la délivrance de la grosse de son titre d'acquisition. Il doit de même payer le prix d'adjudication conformément aux stipulations de ce cahier des charges.

Par suite de la vente, l'adjudicataire est devenu débiteur du prix. Mais lorsque l'adjudication est prononcée par un jugement, il est évident, surtout en notre matière de la conversion, où, nous l'avons dit, il y a plutôt un procès-verbal empruntant les formes des jugements, que les créanciers ne peuvent pas, pour assurer le paiement du prix, prendre une hypothèque judiciaire sur les biens personnels de l'adjudicataire.

L'adjudicataire sur conversion acquiert tous les droits du saisi, et il n'acquiert que ceux lui appartenant.

Tout d'abord il acquiert tous les droits du saisi. Nous appliquerons donc ici les règles générales que pose le Code civil en matière de ventes d'immeubles. C'est ainsi que nous appliquerons l'article 1615, d'après lequel l'obligation de délivrer la chose comprend tous ses accessoires et ce qui est destiné à son usage perpétuel. De même, aux termes de l'article 1602, le saisi devant être considéré comme le vendeur, c'est contre lui que doit s'interpréter tout pacte obscur ou ambigu ; et cela est d'autant plus vrai que dans la conversion il a forcément joué dans la procédure un rôle actif : il pouvait donc faire alors modifier le cahier des charges, de façon à éviter toute

ambiguïté. De même encore, aux termes de l'article 1649, l'adjudicataire n'aura aucune action soit contre le poursuivant, soit contre le saisi qui ne serait pas le poursuivant, à raison des vices rédhibitoires dont l'immeuble vendu pourrait être entaché.

L'adjudicataire, avons-nous dit, n'acquiert que les droits du saisi. L'immeuble vendu ne lui est donc transmis qu'avec les charges et modalités qui pouvaient l'affecter entre les mains du saisi. Par suite, il est forcé de respecter tous les actes faits par ce dernier antérieurement à la transcription de la saisie. Toutefois nous savons que ce principe comporte une exception : l'adjudicataire peut demander l'annulation des baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement (art. 684).

Nous avons dit plus haut que, dans l'état actuel de notre législation, l'adjudicataire était tenu de respecter les aliénations consenties par le débiteur antérieurement à la transcription de la saisie, mais non encore transcrites à ce moment, pourvu que la transcription de ces aliénations ait eu lieu avant celle de l'adjudication sur conversion. Quant aux aliénations consenties par le saisi postérieurement à l'adjudication, mais antérieurement à la transcription du jugement ou du procès-verbal qui la prononce, l'adjudicataire n'est pas tenu de les respecter.

Supposons maintenant que l'acquéreur sur conversion soit évincé de la possession de l'immeuble : quelle garantie lui sera due ?

Lorsque l'adjudicataire est évincé totalement, demandons-nous tout d'abord quel est son recours contre le poursuivant désigné comme tel dans le jugement de con-

version, étant donné que ce dernier n'est pas, par hypothèse, le saisi. Nous croyons que, par la *condictio indebiti*, l'adjudicataire peut répéter contre le poursuivant les sommes que celui-ci aurait indûment touchées sur le prix d'adjudication. Mais inversement, l'action en garantie véritable, en dommages-intérêts, doit ici être refusée. Le poursuivant, en effet, n'est point un vendeur, il n'est que le mandataire des parties intéressées, et il est à l'abri s'il n'a commis aucune faute dans la procédure qui a conduit à l'adjudication (1).

En ce qui concerne le recours contre le saisi, nous donnerons au contraire à l'adjudicataire d'une part la *condictio indebiti*, d'autre part l'action en garantie. On a longtemps discuté pour savoir qui, dans une saisie immobilière, était le véritable vendeur. Nous pensons que c'est le saisi, car il a vendu par l'intermédiaire du saisissant, constitué par la loi son mandataire (art. 1166, C. civ.) ; en effet, le saisi était tenu de vendre ses immeubles pour payer ses dettes : ses créanciers sont donc en droit de faire en sa place ce qu'il n'a pas fait lui-même. En ce qui concerne la conversion, cette théorie est vraie *a fortiori*, puisque le saisi est devenu véritablement partie à l'adjudication, à laquelle il a plus ou moins volontairement consenti (2). Donc, dans la vente sur conversion, le saisi, étant incontestablement le vendeur, sera tenu vis-à-vis de l'adjudicataire et de l'ac-

1. Caen, 14 août 1868, D. 70. 2. 95.

2. Cass., 26 janvier 1875, P. 75. 1. 281 ; Cass., 21 janvier 1896, *Droit* du 21 avril 1896.

tion en répétition du prix, et de la garantie proprement dite (1).

Enfin, lorsque des créanciers ont touché une fraction quelconque du prix d'adjudication, nous donnerons contre eux à l'adjudicataire la même action en répétition que nous avons donnée contre le poursuivant quand celui-ci n'est pas le saisi.

Si l'éviction n'a été que partielle, nous appliquerons purement et simplement les articles 1636 et 1637 du Code civil, c'est-à-dire que la vente pourra être résiliée à la demande de l'adjudicataire si la partie dont il a été évincé est assez importante pour que, sans elle, il n'eût point porté d'enchères, et que, si la résiliation n'a pas lieu, il sera dû à l'adjudicataire la valeur de cette partie de l'immeuble estimée au jour de l'éviction.

SECTION II.

De la purge des privilèges et hypothèques.

Formulons d'abord deux principes opposés :

Lorsqu'il s'agit d'une vente volontaire, l'acheteur doit, pour éviter l'effet des hypothèques grevant l'immeuble vendu, se conformer aux dispositions édictées par le Code civil, dans les articles 2181 et suivants, sur les formalités à remplir pour la purge de ces hypothèques.

Au contraire, lorsqu'il y a saisie immobilière, le juge-

1. Garsonnet, t. IV § 746 ; Demante et Colmet de Santerre, t. VII, n° 76 bis, VI ; Paris, 23 février 1850, P. 50. 1. 263.

ment d'adjudication vaut purge ; il éteint le droit de suite dont les créanciers privilégiés ou hypothécaires étaient munis, et laisse simplement subsister au profit de ces derniers un droit de préférence sur le prix d'adjudication.

Nous allons voir que la vente sur conversion conduit, suivant les cas, à appliquer tantôt l'un, tantôt l'autre de ces deux principes.

La question que nous avons à résoudre est la suivante : l'adjudication sur conversion purge-t-elle les hypothèques ?

Au premier abord, la négative semble s'imposer. C'est, en effet, l'article 717 du Code de procédure qui, d'une manière générale, règle les effets de l'adjudication sur saisie immobilière ; c'est lui qui formule le principe que l'adjudication sur saisie vaut purge.

Or, quand nous nous reportons aux différents articles auxquels renvoie le législateur pour indiquer les règles à suivre relativement à la vente sur conversion, nous ne trouvons nulle part indiqué l'article 717, et, par suite, la règle fondamentale qu'il formule semble bien étrangère à notre matière. Edicter la règle qu'adjudication vaut purge, c'est formuler à l'encontre des créanciers hypothécaires une déchéance ; or, on ne saurait créer des déchéances par voie d'interprétation.

Un autre argument conduit d'ailleurs à la même solution : l'article 743 décide que la vente sur conversion a lieu sans autres formalités que celles prescrites pour la vente des biens de mineurs ; les effets doivent donc être les mêmes dans les deux cas ; or l'adjudication de biens de mineurs ne vaut pas purge.

Si spécieuse que soit cette théorie, elle est certainement inexacte. L'article 717, en effet, a sa raison d'être dans les conditions de la procédure de saisie, et s'explique par les formalités que prescrit le législateur au cours de l'expropriation forcée. Lors donc que les conditions exigées par la loi, pour que l'adjudication sur saisie immobilière produise ce résultat de purger les hypothèques, seront réalisées dans l'hypothèse de la conversion, nous aurons le droit de formuler la même règle : l'adjudication vaudra purge.

Pourquoi donc, en matière de saisie immobilière, cette règle existe-t-elle ? C'est parce qu'au cours de cette procédure les créanciers hypothécaires ont été liés à la poursuite ; c'est parce qu'ils ont été sommés d'intervenir à cette poursuite en prenant communication du cahier des charges et en y contredisant s'ils l'estiment bon. De telle sorte que la loi présumera ici qu'une fois qu'ils auront été sommés et que ces sommations auront été rendues publiques, ils auront pu suffisamment garantir leurs droits et faire en sorte que l'immeuble atteigne, lors de l'adjudication, sa plus haute valeur. Leur droit de suite devient désormais sans objet ; leur droit de préférence suffit à les garantir : leurs hypothèques seront purgées par le jugement d'adjudication.

Si donc, après la conversion, les créanciers se trouvent dans une situation analogue à celle que nous venons d'indiquer, notre règle devra s'appliquer sans aucun doute.

Nous ferons donc une distinction fondamentale, la même que, à des points de vue divers, nous avons eu souvent l'occasion de faire au cours de cette étude :

1° Si la conversion a été autorisée par le tribunal avant que les sommations prescrites par l'article 692 aient été effectuées, seuls le saisissant et le saisi, avons-nous dit, ont aptitude à y consentir, et l'article 743 décide formellement que les créanciers hypothécaires n'ont point à apporter leur concours. Il en résulte que l'adjudication aura lieu sans qu'aucune formalité de procédure la leur ait fait connaître. Ils n'auront pas pu venir veiller à la conservation de leurs droits. Par suite, l'adjudication sur conversion ne produira pas plus d'effets que les adjudications de biens de mineurs ; les hypothèques ne seront pas purgées, et l'adjudicataire devra se conformer, pour libérer son immeuble, aux règles ordinaires en matière de purge, comme doit le faire d'ailleurs l'adjudicataire des biens de mineurs (1).

2° Si la conversion a été opérée après les sommations, le consentement de tous les créanciers sommés est, on le sait, devenu nécessaire pour qu'elle puisse être prononcée. En sorte que ceux-ci sont tous liés à la vente à laquelle ils ont consenti. L'adjudication présente les mêmes garanties de publicité qu'au cas de saisie immobilière ordinaire ; ils ont tous pu intervenir à la vente pour faire monter les enchères : l'adjudication sur conversion purgera alors l'immeuble des privilèges et hypothèques, exactement comme l'eût fait l'adjudication sur saisie immobilière. Cette solution est généralement

1. Amiens, 17 mai 1851, P. 53. 1. 231, S. 51. 2. 344 ; Cass., 11 novembre 1862, P. 63. 826, S. 63. 1. 241 ; Caen, 17 juin 1874, D. 77. 5. 397 ; Toulouse, 18 décembre 1874, J. A. t. CI, p. 38 ; Pau, 20 mai 1889, P. 90. 1. 326.

admise aujourd'hui tant en doctrine qu'en jurisprudence (1).

La distinction qui précède se trouve résumée dans le passage suivant du rapport fait par M. Pascalis à la Chambre des députés (2) : « On vendra, dans ce cas, à
« la vérité, suivant les formes prescrites pour les biens
« de mineurs ; mais l'adjudication qui se fera selon ces
« formes aura, relativement aux créanciers inscrits, un
« résultat différent, suivant que la conversion aura été
« consentie avant ou après la sommation qui doit être
« donnée à ces créanciers, dans la procédure en saisie
« immobilière, afin qu'ils assistent à la publication du
« cahier des charges. La conversion datera-t-elle d'une
« époque antérieure à cette sommation ? Les créances
« inscrites ne se trouveront pas purgées. Si l'abandon
« de la poursuite en expropriation forcée n'a été consen-
« tie, au contraire, qu'après l'appel de ces créanciers,
« avertis dès cet instant, ils ont pu veiller à leurs
« droits. L'adjudication éteindra donc leurs hypothè-
« ques ; car, il ne faut pas le perdre de vue, c'est bien
« moins l'adjudication qui purge les hypothèques ins-
« crites, que la mise en demeure de ceux à qui elles
« appartiennent ».

Pour terminer sur ce point, nous remarquerons qu'il existe un créancier vis-à-vis duquel, sans distinction, la purge a toujours lieu. Ce créancier est le saisissant, car, quelle que soit l'époque à laquelle la conversion a

1. Garsonnet, t. IV § 746 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 4016 ; Chauveau et Carré, t. V, *Quest.* 2403 et 2436 ; Aubry et Rau, t. III § 293 *bis* ; Dijon, 24 mars 1847, S. 47. 2. 410, D. 54. 2. 60 ; Orléans, 5 août 1853, P. 54. 1. 392.

2. Chauveau et Carré, t. V, p. 84.

lieu, son consentement est toujours indispensable ; par suite, vis-à-vis de lui, l'adjudication sur conversion vaut toujours purge (1).

SECTION III.

Des droits d'un précédent vendeur non payé.

Rappelons tout d'abord les principes en matière de saisie immobilière.

On sait que, huit jours au plus tard après que le cahier des charges a été déposé au greffe, sommation d'en prendre communication, et d'y contredire s'il y a lieu, est faite au saisi et aux créanciers inscrits. Parmi les créanciers inscrits se trouve celui qui, ayant vendu l'immeuble au saisi ou à l'un de ses auteurs, n'a point été payé de son prix. Sommation lui est donc faite, l'inscription de son privilège ayant eu lieu par le fait de la transcription de la vente. D'après l'article 692, cette sommation porte en outre qu'à défaut de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, ce vendeur sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer. De sorte qu'il est averti que, s'il ne se conforme pas aux prescriptions qui lui sont imposées par cet article, son action résolutoire sera purgée par l'adjudication.

1. Trib. civ. Seine, 13 avril 1882, *Gaz. Trib.* 15 avril 1882 ; Dutruc, *Suppl. aux Loix de la Procédure*, t. III, n° 1801.

C'est ce qui ressort bien de ce passage du rapport de M. Persil à la Chambre des pairs : « Nous ne pouvons
« que faire des vœux pour que l'action résolutoire
« accordée par l'article 1654 au vendeur créancier du prix
« soit astreinte bientôt à certaines conditions de publi-
« cité (1). Il est indispensable que les tiers la connais-
« sent et que dans aucun cas ils ne puissent être
« victimes soit de la négligence, soit de la fraude.
« Mais en attendant que cette réforme puisse atteindre
« cette partie du Code civil, votre commission croirait
« manquer à son devoir, si elle ne vous proposait de
« profiter de l'occasion qui vous est offerte pour régler
« ce qui concerne les effets de l'adjudication sur saisie
« immobilière. Vous ne toucherez pas à l'article 1654
« du Code civil. Le vendeur continuera à jouir de l'ac-
« tion résolutoire sans stipulation de sa part ; il ne sera
« pas astreint, pour l'exercer, à l'accomplissement d'au-
« cune formalité d'inscription, de transcription ou autres.
« Vous lui imposerez seulement une limite que la rai-
« son, d'accord avec la justice, réclame en faveur des
« tiers de bonne foi. Vous direz que cette action en
« résolution ne pourra plus être exercée après l'adjudi-
« cation sur saisie immobilière au préjudice de l'adjudi-
« cataire. Par là, vous concilierez tous les droits et tous
« les intérêts légitimes. Si le vendeur souffre, il ne
« pourra s'en prendre qu'à lui. Pourquoi n'a-t-il pas
« rendu public son privilège ? Il aurait été averti de sa
« poursuite. Pourquoi, s'il l'a connue, ne l'a-t-il pas

1. La loi du 23 mars 1855 n'existait pas encore, et par conséquent on ne pouvait savoir que l'action résolutoire serait liée au privilège du vendeur.

« arrêtée ? Pourquoi s'est-il fait, ou volontairement, ou
« par négligence, ou par fraude, complice de la surprise
« dont l'adjudicataire serait victime sans avoir encouru
« ni mérité de reproches ? Les actes de la justice recou-
« vreront, par l'amendement que nous vous proposons,
« leur dignité et leur loyauté. Un adjudicataire ne crain-
« dra plus de payer son prix quand il sera assuré de
« conserver l'immeuble, et le public, rassuré par cette
« garantie, se rendra plus librement aux adjudications
« judiciaires, et les biens vendus de cette manière
« atteindront plus exactement leur valeur réelle. Tout le
« monde gagnera à cette innovation : la justice, la par-
« tie saisie, l'adjudicataire, sans nuire pour cela aux
« anciens vendeurs, encore créanciers légitimes de leurs
« prix. L'avertissement que leur donnera la loi les met-
« tra en garde contre les surprises, et les obligera à ne
« pas laisser sortir publiquement et judiciairement leur
« gage des mains de leur débiteur, avant d'être préa-
« lablement intervenus » (1).

Donc, depuis la loi de 1841, l'adjudication purge le droit du vendeur non payé de demander la résolution de la vente. Cette demande doit avoir été notifiée, à sa diligence, avant que le jugement d'adjudication ait été rendu.

Quant au privilège du vendeur, nous savons qu'il se conserve par la transcription de la vente au bureau des hypothèques, et que, par conséquent, si cette transcription a été faite, le privilège étant par cela même inscrit, il se trouvera purgé par l'adjudication sur saisie immo-

1. Chauveau et Carré, t. V, p. 35.

bilière, comme le sont les autres privilèges ou hypothèques.

Ces principes généraux étant une fois rappelés, nous avons à nous demander quel sera le sort du privilège et du droit de résolution du vendeur, lorsque la procédure d'expropriation forcée se termine, non pas par une adjudication sur saisie, mais par une adjudication sur conversion de saisie en vente volontaire.

Conformément à notre distinction fondamentale, nous distinguerons deux hypothèses.

1^o Lorsque la conversion a eu lieu avant les sommations, le saisi et le saisissant sont les seules personnes dont le consentement est nécessaire. Par suite, le vendeur, n'étant pas lié à la procédure, n'a point à consentir à cette conversion. Dans ces conditions, son privilège lui restera évidemment.

Mais devons-nous également appliquer à l'adjudication qui interviendra le principe énoncé par l'article 717, et le vendeur ne pourra-t-il plus agir en résolution après cette adjudication ?

Nous le ne pensons pas : le droit de résolution n'est pas plus éteint que le privilège, et il peut être valablement opposé à l'adjudicataire ; par rapport à ce vendeur, la vente sur conversion n'a pas d'effets. Nous ne retrouvons plus ici les idées qui expliquaient la purge de ce droit dans la procédure de saisie immobilière, et qu'indiquait M. Persil dans la citation que nous avons faite plus haut. Le précédent vendeur, en effet, ignore la poursuite qui a eu lieu ; il a inscrit son droit, il a donc fait ce qu'il fallait faire pour le conserver. Il serait donc

inique de le lui faire perdre alors qu'on ne peut lui reprocher aucune négligence.

En résumé, en ce qui concerne le vendeur impayé, et lorsque la conversion est obtenue avant les sommations, l'adjudicataire doit faire la purge pour échapper au privilège et à l'action résolutoire de ce vendeur, vis-à-vis duquel la vente présente les caractères d'une vente amiable. La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens (1).

2^o Si la conversion est obtenue postérieurement aux sommations, nous savons alors que le saisi, le saisissant et les créanciers inscrits, parmi lesquels se trouve le vendeur non payé, sont les parties intéressées aux termes de l'article 743. Nous avons donc à nous demander si ce vendeur, qui a donné son consentement à la conversion, va voir ici son privilège et son action résolutoire purgés par l'adjudication (2).

Les débats de la loi de 1841 sur cette question sont assez confus (3). « Il est de la dernière évidence, disait « M. Teste, ministre des travaux publics, que la disposition de l'article 717 est générale et s'applique aussi « bien à la saisie immobilière parvenue à son terme « judiciaire qu'à la saisie immobilière qui se termine « par l'adjudication sur conversion ». Sur une observa-

1. Garsonnet, t. IV § 746 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 4016 ; Caen, 9 février 1830, D. 52. 2. 261, P. 52. 2. 489 ; Paris, 14 août 1851, S. 52. 2. 49 ; Cass., 11 novembre 1862, S. 63. 1. 241, P. 63. 826.

2. Si le vendeur impayé, et inscrit en temps utile pour être sommé, n'avait pas, en fait, reçu de sommation, la conversion serait prononcée sans son consentement, et il est évident que ses droits ne seraient pas purgés par l'effet de l'adjudication.

3. V. Chauveau et Carré, t. V, p. 323.

tion; M. Pascalis, rapporteur de la commission, répliqua en ces termes : « Les droits des précédents vendeurs ne
« doivent pas être purgés, parce que les adjudicataires
« ont pu s'entendre avec ceux qui vendraient, et qui
« tous vendraient volontairement, connaître par eux
« quelle était la situation de la propriété, remonter à
« son origine, et savoir s'il existait ou non des vendeurs
« non payés..... Le projet est donc conçu en ce sens
« que l'article 717, dans cette partie, ne s'applique pas
« plus aux ventes judiciaires qui ont lieu après conver-
« sion, tout le monde consentant, qu'aux ventes sur lici-
« tation et qu'aux ventes de biens de mineurs ». Le
ministre ne répondit rien, et le président de la Chambre
déclara : « L'article 717 n'est déclaré applicable par
« aucune disposition du projet ».

En somme, cette discussion laisse la question entière.

Occupons-nous donc d'abord du privilège du vendeur.

Remarquant qu'en principe les règles de la vente des biens de mineurs sont applicables à la procédure de conversion, et que d'autre part elle ne vaut pas purge, on soutient, dans une première opinion, que l'adjudication sur conversion est une vente volontaire, et que l'adjudicataire doit toujours purger.

Nous avons dit plus haut que, dans le cas qui nous occupe, nous n'admettions pas cette solution. La saisie n'est pas anéantie ; la conversion ne l'efface pas, elle se contente d'en simplifier les formes ; elle aboutit à une aliénation de nature mixte : elle est, il est vrai, une aliénation volontaire, puisqu'elle n'a pu avoir lieu que du consentement de tous les intéressés ; mais, d'autre part, elle se rapproche de l'expropriation forcée, puisque

les sommations ont lié les créanciers à la poursuite. Une semblable vente n'est donc pas une véritable aliénation volontaire. En conséquence, nous déciderons que, dans ce cas, l'adjudication sur conversion purge le privilège du vendeur.

Voyons maintenant si le droit de résolution est également purgé.

L'affirmative pourrait être soutenue : le vendeur, en effet, a reçu les sommations ; il a été prévenu que, pour conserver son action résolutoire, il devait la faire valoir avant l'adjudication. C'est dans ces conditions qu'il a consenti à la conversion. Il doit donc être considéré comme ayant tacitement renoncé, au profit de l'adjudicataire, au droit d'intenter cette action.

Nous n'admettons pas ce système, et nous disons que, si l'adjudication sur conversion purge, dans notre hypothèse, le privilège du vendeur, elle ne purge pas par elle-même son action en résolution. Si nous nous reportons tout d'abord à la discussion qui eut lieu à la Chambre des députés, et que nous avons rapportée plus haut, nous voyons que la commission et le président de la Chambre se sont prononcés en faveur de notre système. De plus, n'est-il pas rationnel de décider que le vendeur a consenti à la conversion sous la condition expresse d'être payé ? Par suite, s'il ne l'est pas, n'a-t-il pas entendu conserver son droit à l'action résolutoire, tel que l'article 1654 du Code civil le lui confère ? Certes, s'il est démontré que, en donnant son consentement à la conversion, il a entendu renoncer volontairement et formellement à ce droit, celui-ci est purgé par l'adjudication. Mais l'on ne peut inférer une semblable

renonciation du seul fait que le vendeur impayé a consenti à la conversion.

Comme conclusion, nous pouvons donc dire que, si la conversion a eu lieu avant que le vendeur ait été sommé, il conserve et son privilège, et son action résolutoire. Si, au contraire, elle a eu lieu après les sommations, le privilège est éteint, mais l'action résolutoire subsiste (1). D'ailleurs, dans ce dernier cas, le danger que court l'adjudicataire est très peu considérable. En effet, l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 dispose que l'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code civil ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. Nous avons dit que, dans notre hypothèse, l'adjudication purgeait le privilège ; comme, d'autre part, la transcription de cette même adjudication fait que l'adjudicataire devient un tiers à l'égard du vendeur, l'article 7 de la loi de 1855 s'applique, et l'action résolutoire s'éteint. En sorte que l'action en résolution n'a survécu au privilège, au profit du vendeur, que pendant le laps de temps relativement court qui s'est écoulé entre l'adjudication et la transcription de celle-ci (2).

1. Garsonnet, t. IV § 746 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1016.

2. Garsonnet, t. IV § 746.

CHAPITRE IV.

DES INCIDENTS DE LA CONVERSION.

Au cours de la procédure de conversion, de même qu'au cours de la procédure normale de saisie immobilière, divers incidents peuvent se produire (1).

Nous en diviserons l'étude en trois sections, suivant que ces incidents sont antérieurs, concomitants ou postérieurs à l'adjudication.

SECTION I.

Des incidents antérieurs à l'adjudication.

A. — *Jonction de deux saisies.* — Les articles 719 et 720 du Code de procédure prévoient deux hypothèses de jonction.

1^o Deux saisissants ont fait transcrire deux saisies d'immeubles différents, mais appartenant au même débiteur, et poursuivies devant le même tribunal. Ces deux saisies

1. Garsonnet, t. IV § 743, 3^{me} observation.

peuvent alors être réunies en une seule, sur la requête de la partie la plus diligente. Quand la jonction est ordonnée, la procédure est continuée par le premier saisissant, et, si les saisies ont été faites en même temps, la poursuite appartient à celui des saisissants dont le titre est le plus ancien.

2° Si une seconde saisie présentée à la transcription est plus ample que la première, elle est seulement transcrite pour les immeubles non compris dans celle-ci. Le second saisissant dénonce alors la saisie nouvelle au premier poursuivant, qui continuera la procédure sur les deux, si elles sont au même état. Mais si elles ne se trouvent pas encore au même point, le poursuivant amène la seconde saisie en l'état où il avait conduit la première, puis il continue sur les deux dans une seule et même poursuite. D'ailleurs, pour que cette jonction soit possible, il faut que le même tribunal ait compétence pour connaître de l'expropriation forcée des divers immeubles mis sous la main de justice.

Il importe de remarquer qu'aux termes de l'article 719 la jonction, tout au moins dans notre première hypothèse, ne peut avoir lieu après le dépôt au greffe du cahier des charges. Or ce dépôt précède nécessairement les sommations. Par suite, la jonction n'est plus possible postérieurement à ces sommations. Donc on ne pourrait pas concevoir une jonction intervenant sur des saisies converties alors que cette conversion a eu lieu après les sommations.

Supposons tout d'abord que deux saisies aient été jointes, avant le dépôt au greffe du cahier des charges, c'est-à-dire avant les sommations. Dans ces conditions,

le poursuivant unique continuant la procédure comme s'il n'y avait qu'une seule saisie, la conversion peut évidemment avoir lieu, et cela soit avant soit après les sommations. Donc, conformément à l'article 743, divers consentements seront nécessaires, suivant ce que nous avons déjà dit. Par exemple, si la demande est formée avant les sommations, il faudra certainement le consentement du débiteur et du poursuivant.

Mais devons-nous en outre exiger celui du saisissant qui a dû se retirer par suite de la jonction ? Si nous nous reportons à l'article 743, nous voyons qu'il exige simplement dans notre hypothèse le consentement du *poursuivant* et du saisi : or celui des deux saisissants, qui a dû abandonner la direction des poursuites à l'autre, n'est pas poursuivant ; donc son consentement n'est pas nécessaire. Cet argument, tiré du texte même de l'article 743, nous semble irréfutable (1).

Une première saisie a été convertie, supposons-le, puis une seconde saisie intervient, dans des conditions telles que, si la conversion de la première n'eût pas eu lieu, la jonction eût été possible. La première conversion vaut-elle produire cet effet d'empêcher ici la jonction ? Il faut, à notre avis, admettre l'affirmative. En effet, la jonction ne peut se concevoir que par la réunion de deux procédures semblables. Or ici il faudrait joindre une procédure de saisie immobilière ordinaire à une autre, dont les formes, les conditions et les effets sont, nous l'avons vu, complètement différents. D'ailleurs, comment pourrait-on amener les deux procédures au même état,

1. Rouen, 24 juin 1833, P. 55. 1. 575.

puisqu'elles ne se déroulent pas suivant des formes identiques ?

Cependant il serait possible d'imaginer ici, non la jonction des deux saisies, mais celle des deux conversions : La seconde saisie étant alors convertie, et la procédure en étant arrivée au même point que celle de la première, rien ne s'oppose à ce que, du consentement de tous les intéressés aux deux procédures, elles soient réunies par le tribunal en une seule et même poursuite.

B. — *Subrogation*. — Par la subrogation, un tiers vient se substituer au poursuivant, pendant que durent les poursuites. Par exemple, un second saisissant ayant fait une saisie plus ample, et l'ayant dénoncée au premier saisissant, celui-ci ne conduit pas la seconde saisie au même point que la première. Pour arriver alors à la jonction des deux procédures, le second saisissant peut demander au tribunal la direction des poursuites.

Les règles relatives à cet incident sont exposées dans les articles 721, 722 et 723 du Code de procédure.

Dans quelles limites la théorie de la subrogation s'applique-t-elle à la conversion ? En cette matière, répondons-nous, la subrogation est possible soit lorsque le poursuivant abandonne les poursuites, soit lorsqu'on peut lui imputer des fraudes, des négligences ou des collusions (1). Mais il n'en est plus de même au cas où le poursuivant d'une saisie convertie est sommé, postérieurement à la conversion, de continuer sur une sai-

1. Cass. req., 12 août 1844, J. A. t. LXVIII, p. 95.

sie plus ample, puisque nous avons dit plus haut qu'une semblable jonction était impossible.

La subrogation peut être demandée, en vertu de l'article 722, par tout créancier muni d'un titre exécutoire, même s'il n'a point formé de saisie, s'il n'est point inscrit, ou s'il n'a pas été appelé dans l'instance (1).

Lorsque la subrogation est ainsi prononcée au profit d'un tiers, celui-ci prend, par définition même, la place du poursuivant primitif, et, par conséquent, s'il est créancier hypothécaire, quelle que soit l'époque à laquelle la conversion soit intervenue, son hypothèque est toujours purgée par l'adjudication.

Nous avons déjà dit, lorsque nous avons parlé de la désignation du poursuivant par le jugement qui prononce la conversion, qu'en pratique ce jugement contient une clause de subrogation éventuelle pour le cas où le poursuivant met de la négligence à suivre la procédure. Cette pratique est d'ailleurs basée sur les dispositions énoncées en l'article 722.

Le jugement qui accorde la subrogation a les caractères généraux d'une décision intervenant sur un incident de saisie immobilière. Donc l'appel n'en est possible, conformément à l'article 730 du Code de procédure, que lorsque la subrogation a été demandée pour fraude ou collusion (2).

C. — *Radiation*. — Lorsque des poursuites d'expropriation forcée ont été commencées, si le débiteur saisi désin-

1. Cass. req., 12 août 1844, J. A. t. LXVIII, p. 95.

2. Cass. req., 12 août 1844, *précité*; Paris, 22 juin 1850, P. 50. 2.
107.

téresse le saisissant, il arrivera nécessairement que la radiation de la saisie transcrite devra être opérée, puisque celle-ci n'aura plus d'objet. D'autre part, le saisissant pourrait très bien, par pure bienveillance, consentir à cette radiation. Mais il faut pour cela que les créanciers inscrits n'aient pas encore été liés à la procédure par les sommations de l'article 692, car, dans le cas contraire, il faudrait, pour que la radiation fût possible, que tous ces créanciers sommés y eussent également consenti (1).

Si maintenant nous supposons que la conversion ait été prononcée, les mêmes consentements qui étaient nécessaires pour demander cette conversion seront aussi nécessaires pour permettre la radiation de la saisie. En effet, ainsi que nous l'avons déjà dit, les formes seules de la procédure sont changées ; les rapports des parties entre elles sont toujours les mêmes que si la conversion n'avait pas eu lieu ; dès lors, puisque la radiation aurait pu être opérée au cours de la procédure ordinaire, elle pourra l'être également lorsque la saisie aura été convertie en vente volontaire (2). Et il en sera ainsi même au cas où ce serait le saisi qui aurait été choisi comme poursuivant et qui aurait dirigé la procédure pour parvenir à la vente (3).

Lorsque la radiation de la saisie aura été opérée, la poursuite de vente sur conversion ne pourra donc plus se continuer, puisqu'elle n'aura plus d'objet. Mais si une

1. Nous avons déjà dit que c'est du jour de la mention des sommations aux hypothèques, et non pas de celui des sommations elles-mêmes, que, relativement au droit de consentir à la radiation, les créanciers sont liés à la saisie.

2. Garsonnet, t. IV § 742.

3. Paris, 28 août 1830, P. 52. 2. 585, D. 54. 5. 672.

autre saisie avait été faite postérieurement à la première, le second saisissant pourrait poursuivre sur sa saisie, encore qu'il ne se soit pas présenté le premier à la transcription (art. 724).

D. — *Distraction*. — Il est possible qu'un immeuble appartenant à un tiers se trouve par erreur compris dans une saisie immobilière. Il est évident qu'une fois que l'adjudication aura été prononcée, le véritable propriétaire pourra intenter contre l'adjudicataire l'action en revendication. Mais il peut aussi, au cours de la poursuite, former une demande en distraction, afin que son immeuble cesse d'être soumis à la procédure d'expropriation forcée.

La demande en distraction est régie par les articles 725, 726 et 727 du Code de procédure.

Nous trouvons dans l'article 2209 du Code civil un cas particulier de distraction qui doit être opérée à la requête du saisi lui-même : on sait que tout créancier muni d'une formule exécutoire a le droit de pratiquer sur son débiteur une saisie immobilière ; or, si ce créancier est hypothécaire, l'article 2209 décide qu'il ne pourra « poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués ». Si donc ces derniers sont suffisants, le débiteur saisi a le droit de demander que les premiers soient distraits de la vente.

Tel est le droit commun en matière de saisie immobilière.

Lorsque la conversion aura été prononcée, l'incident

dont nous parlons se présentera rarement, puisqu'aujourd'hui le but poursuivi dans la conversion est précisément d'obtenir la certitude que le saisi est véritable propriétaire.

Si cependant cette hypothèse se présentait, les articles 725, 726 et 727 deviendraient applicables, à notre avis, bien qu'on ait soutenu que, par l'effet du consentement qu'il a donné à la conversion, le saisi serait présumé avoir voulu la vente de tous les biens saisis, même de ceux qui l'ont été indûment.

Dans le cas de l'article 2209 la distraction serait également possible lorsque la conversion aura été prononcée ; mais il n'y aurait que le saisi qui pourrait la demander : ses créanciers n'auraient, pour sauvegarder leurs droits, qu'un moyen, celui de faire tierce opposition au jugement de conversion (1).

E. — *Nullités.* — La théorie générale des nullités en matière de procédure de saisie immobilière est exposée par les articles 715, 728 et 729 du Code de procédure.

Le premier de ces articles détermine les cas de nullité, en renvoyant aux articles relatifs aux formes et délais de la procédure de saisie immobilière.

Si nous nous reportons aux règles de la conversion, nous ne trouvons nulle part renvoi à cet article 715. Cependant l'on peut remarquer que certains articles contenus dans l'énumération de l'article 715 sont aussi rap-

1. Cass. req., 17 mai 1897, P. 98.4.16, D. 98.4.221.

pelés dans les articles 959, 960 et 964, qui, nous le savons, sont applicables à la conversion.

Nous pouvons donc en induire que, même en matière de conversion, certaines nullités peuvent être proposées, lorsque des formalités ou délais indispensables auront été omis. Mais quels sont ces formalités et ces délais requis à peine de nullité ?

Pour le décider, il faut en revenir aux règles générales du droit commun, c'est-à-dire à la distinction fondamentale entre les formes substantielles de la procédure de conversion et les formes non substantielles, les premières devant être observées à peine de nullité, les secondes n'entraînant pas cette sanction. Quant à savoir quelles sont les unes et quelles sont les autres, ce sera aux tribunaux à l'apprécier. « La vente sur conversion, » dit M. Garsonnet, ne peut être annulée que pour omission des formalités substantielles : c'est le droit commun en matière de procédure pour tous les cas où la loi n'a pas expressément prononcé la nullité, et il n'y a pas lieu de s'en écarter ici. Quelles formalités sont substantielles ? Les tribunaux apprécieront, mais la publicité et la présence du juge ou du notaire commis sont certainement substantielles, l'indication dans la requête de la profession d'une partie parfaitement connue ne l'est certainement pas (1). »

Quant aux articles 728 et 729, ils reposent sur la distinction entre la procédure antérieure et la procédure postérieure à la lecture et publication du cahier des charges. Or, cette lecture et publication n'ayant pas

1. Garsonnet, t. IV § 745.

lieu en matière de conversion, il est bien évident que la distinction des articles 728 et 729 ne peut trouver place ici.

Quoi qu'il en soit, en cas de conversion les solutions doivent être moins rigoureuses que dans les saisies ordinaires. C'est ainsi qu'on admet très généralement que toutes les nullités qui auraient pu se produire antérieurement au jugement de conversion seront couvertes par ce fait que celui-ci a été prononcé (1).

SECTION II.

Des incidents qui peuvent se produire au moment de l'adjudication.

A. — *Fixation d'un nouveau jour d'adjudication.* — « L'adjudication pourra être remise, dit l'article 703, sur la demande du poursuivant, ou de l'un des créanciers inscrits, ou de la partie saisie, mais seulement pour cause grave et dûment justifiée. » Ces dispositions doivent-elles être appliquées à l'adjudication sur conversion ?

Quoique l'article 964 ne renvoie pas à l'article 703, nous dirons cependant, avec M. Garsonnet, que cette omission doit être considérée comme fortuite (2).

Quant aux personnes qui peuvent demander la remise de l'adjudication, nous dirons que le saisissant et le

1. Orléans, 24 novembre 1888, *France Judre*, 89. 135.

2. Garsonnet, t. IV § 744.

saisi le peuvent toujours, mais que les créanciers inscrits ne le peuvent que lorsque la conversion est postérieure aux sommations, conformément à notre distinction ordinaire.

Cela dit, les termes de l'article 703 sont suffisamment explicites pour qu'il n'y ait lieu d'insister plus longtemps sur ce point.

B. — *La mise à prix n'est pas couverte.* — Nous avons dit qu'au cas où les enchères ne couvriraient pas la mise à prix, le paragraphe 2 de l'article 706 ne pouvait s'appliquer, et que le poursuivant ne pouvait être déclaré adjudicataire pour le montant de cette mise à prix. Nous avons indiqué les raisons de cette solution.

Il faudra donc que de nouvelles enchères soient ouvertes sur un prix initial moins élevé que le premier. Mais de quelle manière cette baisse de mise à prix pourra-t-elle être faite, et quels seront les consentements nécessaires à cette fin ?

L'article 963 dispose que « si, au jour indiqué pour l'adjudication, les enchères ne s'élèvent pas à la mise à prix, le tribunal pourra ordonner, sur simple requête en la chambre du conseil, que les biens seront adjugés au-dessous de l'estimation ; l'adjudication sera remise à un délai fixé par le jugement, et qui ne pourra être moindre de quinzaine. Cette adjudication sera encore indiquée par des placards et des insertions dans les journaux, comme il est dit ci-dessus, huit jours au moins avant l'adjudication ».

Dans l'énumération faite au paragraphe 2 de l'article

743, cet article 963 n'est pas indiqué au nombre de ceux auxquels il faudra se reporter pour régler la procédure de la vente sur conversion. Devons-nous en tirer cette conclusion que l'article 963 n'est pas applicable en notre matière ?

S'il en était ainsi, comment devrait-on procéder ? Dans le silence de la loi, il nous semble qu'il n'est pas possible de résoudre la question, car on ne pourrait inventer de toutes pièces une procédure dont le Code n'aurait pas parlé.

Etant donc admis que l'article 963 est applicable à la conversion, et qu'en conséquence le tribunal pourra fixer une nouvelle mise à prix, demandons-nous en premier lieu dans quelle forme elle devra être demandée.

Notre article décide qu'il suffira pour cela d'une simple requête présentée en la chambre du conseil. Mais si nous remarquons, d'une part, que cet article est relatif aux ventes de biens de mineurs, et que nous avons plusieurs fois reconnu que toutes les formalités de ces ventes ne pouvaient s'appliquer à la conversion, que, d'autre part, nous avons admis que le jugement de conversion devait être rendu en audience publique, nous dirons qu'ici encore c'est en audience publique que doit être ordonnée la baisse de mise à prix quand les enchères n'ont pas été couvertes (1). Telle est la jurisprudence du tribunal civil de la Seine, qui rend son jugement en la cham-

1. Pour ceux qui admettent que le jugement de conversion est de la compétence de la chambre du conseil, ce serait aussi cette chambre qui devrait ordonner la baisse de mise à prix.

bre des saisies immobilières, sur de simples conclusions posées par les parties.

En second lieu, quelles seront les parties qui auront le droit de former la demande de baisse de mise à prix ?

Dans une première opinion, toutes les parties intéressées à la conversion doivent se mettre d'accord pour la former. En effet, dit-on, c'est sur leur demande unanime que la mise à prix a été fixée par le jugement de conversion ; par suite, il faut encore leur consentement unanime pour que cette mise à prix puisse être changée (1). Dans la séance du 17 janvier 1841 à la Chambre des députés, M. Pascalis, rapporteur de la commission, s'exprimait ainsi (2) : « Il a paru qu'il pourrait y avoir des
« inconvénients à permettre de vendre même au-dessous
« de l'estimation, en vente volontaire, lorsque toutes
« les personnes qui sont intéressées à la saisie ont con-
« senti à la conversion, se sont réunies, ont délibéré
« spécialement sur le point de savoir quelle sera la
« mise à prix, et ont ainsi adhéré à ce que la vente eût
« lieu aux enchères dans les formalités qui sont indi-
« quées ; en un mot, ce sont les cas les plus généraux
« qui doivent déterminer les prévisions du législateur,
« et dans ces cas généraux, on ne peut pas supposer,
« lorsqu'il s'agit d'une vente après conversion, qu'elle
« se fasse au-dessous du prix de l'estimation ».

Dans une autre opinion l'on répond que tout intéressé peut demander seul la baisse de mise à prix. En effet,

1. Bordeaux, 3 août 1843, S. 44. 2. 459 ; Angers, 9 juin 1847, D. 47. 2. 144 ; Nancy, 16 août 1850, S. 52. 2. 500, D. 51. 2. 240 ; Orléans, 15 mai 1858, P. 58. 2. 691.

2. V. Chauveau et Carré, t. V, p. 322.

il suffirait du mauvais vouloir de l'une des parties pour empêcher la vente, à laquelle cependant tous ont unanimement consenti (1) : « Il ne peut, dit M. Garsonnet, « dépendre d'une seule partie de compromettre par son « obstination les résultats d'une conversion opérée d'un « commun accord ; elle agit par pur esprit de chicane en « s'opposant à la baisse d'une mise à prix trop élevée, « puisqu'elle n'a pas été couverte, et les autres parties et « le tribunal lui-même ne doivent pas être arrêtés par « une résistance aussi peu justifiée (2) ».

Cette seconde solution nous semble préférable à la première, et, à notre avis, c'est celle qui doit être admise (3).

En vertu du jugement accordant la baisse de mise à prix, la nouvelle adjudication pourra avoir lieu, après des affiches et des insertions nouvelles, ainsi qu'il est dit au second paragraphe de l'article 963.

Si une nouvelle baisse de mise à prix était encore nécessaire, elle pourrait encore être accordée.

1. Paris, 28 avril 1851, P. 51. 1. 367 ; Paris, 10 juillet 1875, J. A. 1876, p. 197 ; V. aussi la discussion de la loi du 2 juin 1844, sur l'article 743 : amendement proposé par M. Tesnières ; Chauveau et Carré, t. V, p. 322.

2. Garsonnet, t. IV § 744.

3. En pratique, la controverse que nous venons d'exposer se présentera bien rarement, car il sera de l'intérêt de toutes les parties intéressées à la vente de s'entendre sur la fixation d'une nouvelle mise à prix, afin que l'adjudication ne soit pas plus longtemps retardée.

SECTION III.

Des incidents qui peuvent se produire postérieurement à l'adjudication.

A. — *Folle enchère.* — L'article 964 renvoie aux articles 733 et suivants, relatifs à la folle enchère. D'autre part il ajoute : « Dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal ». Donc il ne peut être mis en doute que, lorsque les conditions du cahier des charges n'auront pas été exécutées, la folle enchère pourra être poursuivie sur l'adjudicataire sur conversion.

Nous n'entrerons pas dans le détail de la procédure de cet incident, qui ne peut trouver place en notre étude, et nous renvoyons sur ce point aux articles que nous venons d'indiquer.

B. — *Surenchère.* — L'adjudication ayant eu lieu, il peut arriver qu'une personne, pour une raison quelconque, n'ait pu porter d'enchères. Elle pourra alors, dans certains cas déterminés, former une surenchère, et faire remettre en vente l'immeuble adjudgé.

On sait qu'il existe deux espèces principales de surenchères : 1^o la surenchère du dixième, qui est donnée aux créanciers inscrits qui, sur les notifications à fin de purge à eux faites, ne trouvent pas suffisant le prix qui leur est offert ; elle est faite aussi bien à la suite d'une

vente amiable qu'à la suite d'une adjudication qui ne vaut pas purge, telle qu'une adjudication sur licitation ; 2^o la surenchère du sixième, qui est au contraire donnée à tout le monde.

Examinons si ces deux surenchères peuvent être faites à la suite d'une vente sur conversion.

Aux termes de l'article 965, « dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire une surenchère du sixième, en se conformant aux formalités et délais réglés par les articles 708, 709 et 710 ci-dessus. — Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue ».

Cet article dispose donc que la surenchère devra être du sixième. D'autre part il renvoie aux articles 708, 709 et 710 qui traitent également et uniquement de cette surenchère.

Mais nous avons dit à maintes reprises que la conversion est une procédure mixte tenant à la fois de celle des ventes volontaires et de celle des expropriations forcées. Cette remarque nous conduit tout naturellement à nous rappeler les principes généraux qui changent la procédure et les effets de la conversion, suivant qu'elle a été prononcée avant ou après les sommations prescrites par l'article 692. De là la distinction suivante :

1^o Si la conversion a eu lieu avant les sommations, le droit des créanciers inscrits n'a pas été touché ; leurs privilèges et hypothèques n'ont pas été purgés par l'adjudication. La vente n'aura donc pas produit vis-à-vis d'eux plus d'effets qu'une vente amiable ou une adjudication de biens de mineurs. Il faut, en conséquence,

décider que ces créanciers pourront former une surenchère du dixième dans les termes de l'article 2185 du Code civil (1).

2^o Si les sommations ont déjà été faites, l'adjudication sur conversion purgera, ainsi que nous l'avons dit, les hypothèques de ces créanciers sommés. Dans ces conditions, ceux-ci ne pourront former d'autre surenchère que celle du sixième, conformément au droit commun (2).

Lorsqu'une vente sur surenchère a été faite, une seconde surenchère ne peut plus être formée. C'est ce que l'on exprime en disant : « Surenchère sur surenchère ne vaut ». S'il pouvait en être autrement, de trop grands retards seraient apportés dans la poursuite de la vente, et les frais s'élèveraient d'une façon exagérée.

Par suite de la surenchère, l'adjudicataire sur la première vente va se trouver dépossédé d'un immeuble dont il se croyait devenu propriétaire. A titre d'indemnité, n'aurait-il pas le droit de réclamer au vendeur, c'est-à-dire au saisi, le remboursement de la différence entre les deux prix d'adjudication ? La négative est généralement admise (3), car la surenchère doit être considérée comme une enchère ordinaire qui est portée après un certain délai au lieu d'être faite au jour même de la première adjudication, et elle ne peut donner aucun droit à l'adjudicataire surenchéri, qui devait savoir que son acqui-

1. Garsonnet, t. IV § 747 ; Orléans, 5 août 1853, D. 54. 2. 231 ; Orléans, 15 février 1859, S. 59. 2. 361.

2. Garsonnet, t. IV § 747 ; Douai, 13 novembre 1879, J. A. t. C V, p. 53.

3. Rouen, 1^{er} juillet 1859, P. 59. 782.

sition n'était pas encore définitive, et qui ne peut donc prétendre avoir subi un préjudice.

Remarque. — Nous avons dit dans notre première partie que les syndics d'une faillite avaient le droit de demander la conversion. Dans ce cas, l'adjudication qui interviendra pourrait être susceptible de la surenchère du dixième, conformément aux dispositions de l'article 573 du Code de commerce, en vertu duquel cette surenchère est permise après la vente des immeubles d'un failli.

SECTION IV.

Devant quel tribunal doivent être portés les divers incidents de la vente.

Lorsqu'au cours de la procédure de conversion il surgit un des incidents dont nous venons de donner un aperçu rapide, il est d'abord bien évident que c'est devant le tribunal qu'il devra être porté. En effet, le juge ou le notaire ne sont commis que pour présider à l'adjudication et en dresser procès-verbal. Tout ce qui ne rentre pas dans ces attributions est absolument en dehors de leur compétence : on ne conçoit guère un notaire s'attribuant le rôle de juge ; d'autre part, le juge commissaire n'a d'autres fonctions à remplir que celles du notaire, auquel on pourrait ici l'assimiler presque complètement. Il est du reste inutile de revenir sur ce point que nous avons déjà exposé précédemment.

Si donc un incident se présente, le juge ou le notaire n'auront qu'une décision à prendre : ils devront surseoir à la vente et renvoyer les parties à se pourvoir devant le tribunal (1). Quel sera donc le tribunal compétent à cet effet ?

Si la vente a lieu devant un juge du tribunal qui a statué sur la conversion, ou devant un notaire du ressort, il n'y a aucune difficulté à dire que les incidents devront être portés devant ce tribunal, et seulement devant lui.

Dans l'hypothèse contraire, la question est moins aisée à résoudre :

D'après une première opinion, l'incident qui surgit est toujours de la compétence du tribunal qui a rendu le jugement sur la conversion.

D'après une autre opinion, et c'est celle que nous soutenons, il faut faire une distinction. Le renvoi de l'adjudication a-t-il été fait devant un juge : le tribunal dont fait partie ce juge sera seul compétent ; a-t-il au contraire été fait devant notaire : c'est devant le tribunal qui a accordé la conversion que les incidents doivent être portés.

Cette distinction se justifie aisément. En effet, si l'adjudication doit avoir lieu devant un juge, nous avons dit qu'il était nécessaire qu'un avoué du ressort fût constitué sur la poursuite ; c'est cet avoué qui aura dû rédiger le cahier des charges et le déposer au greffe. Dans ces conditions, comment admettre que, toute la procédure postérieure au jugement de conversion se déroulant devant un tribunal, les incidents de la poursuite fussent portés devant d'autres juges ? Si, au contraire, la vente est

1. Garsonnet, t. IV § 743 ; Boitard, Colmet d'Aage et Glasson, t. II § 1014.

faite par devant notaire, les raisons que nous venons de donner n'existent plus, car c'est en l'étude de ce notaire que sera déposé le cahier d'enchères, et aucun avoué n'aura eu à se constituer. Aucun autre tribunal n'étant saisi que celui de la poursuite, c'est nécessairement devant ce dernier que le notaire doit renvoyer les parties à se pourvoir.

A l'appui de la solution que nous venons de donner, M. Garsonnet donne les raisons suivantes (1) : « Si le tribunal désigne un notaire d'un autre arrondissement, « il retient néanmoins par devers lui la connaissance des « incidents qui pourront se produire, car aucune considération de fait ou de droit ne s'y oppose ; mais s'il « commet un juge d'un autre tribunal, il se dessaisit virtuellement en faveur de ce dernier du droit de statuer « sur les incidents, car, si l'adjudication devait être prononcée par un tribunal et les incidents jugés par un « autre, on perdrait en allées et venues un temps et un « argent qu'il importe d'économiser. »

1. Garsonnet, t. IV § 740.

APPENDICE.

LA CONVERSION DANS LE PROJET DE RÉVISION DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE.

Pour terminer cette étude, nous croyons utile de reproduire la partie relative à la conversion de la saisie immobilière du projet de révision du Code de procédure civile, présenté à la Chambre des députés par M. Sarrien, garde des sceaux, le 23 octobre 1898, et annexé au procès-verbal de la séance de ce jour.

Le texte même des articles se comprend aisément, après la lecture de notre travail, les points de comparaison se déterminant très facilement. Aussi, pour tout commentaire, nous bornerons-nous à transcrire, relativement à ces articles, l'exposé des motifs accompagnant le projet.

§ I. — PROJET DE LOI.

Titre XV. — Des incidents de la saisie immobilière.

Art. 31. — Les immeubles appartenant à des majeurs,

maîtres de disposer de leurs droits, ne peuvent, à peine de nullité, être mis aux enchères en justice lorsqu'il ne s'agit que de ventes volontaires.

Art. 32. — Après la transcription du commandement (1), la partie saisie peut demander et faire prononcer la conversion de la poursuite de saisie immobilière en adjudication aux enchères, soit devant le tribunal, soit devant notaire commis.

A cet effet, la partie saisie remettra à son avoué ses titres de propriété, ou à défaut, tous documents de nature à justifier la propriété, et si cette justification est faite, la conversion est obligatoire.

En cas de contestations sur la suffisance des justifications, il est statué par l'ordonnance ci-après énoncée.

Art. 33. — La conversion est prononcée par simple ordonnance, sur requête collective du saisissant et du saisi, signée de leurs avoués, présentée au président du tribunal de la situation des biens saisis.

Si l'avoué du saisissant refuse de signer, le saisi citera le saisissant en référé par simple acte d'avoué à avoué devant le président du tribunal, qui statuera comme il est dit ci-après.

Art. 34. — L'ordonnance statue d'après les documents fournis par les parties intéressées, sur la conversion, sur la subrogation dans la poursuite s'il y a lieu, sur le mode de vente soit devant le tribunal, soit devant notaire, sur le choix du notaire commis, sur le lotissement, les mises à prix, le jour de l'adjudication, sur les modifica-

1. Ce n'est plus la saisie qui est transcrite (art. 6 du titre XIV), c'est le commandement, qui vaut alors saisie à partir de cette transcription, laquelle ne peut être faite qu'au bout de trente jours.

tions à apporter à la publicité dans les termes de l'article 33 du titre de la saisie immobilière (1).

Le président peut toutefois renvoyer devant le tribunal à l'audience les questions à lui soumises, s'il estime ce renvoi utile.

Art. 35. — Si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation a été saisie, les intéressés peuvent faire comprendre le surplus dans la même adjudication, lors même que tous les biens ne sont pas situés dans le même arrondissement.

Art. 36. — Dans le cas où la mise à prix ne serait pas couverte, il est statué sur la baisse de mise à prix par ordonnance du président, à la requête de la partie la plus diligente.

Art. 37. — Les ordonnances et jugements rendus en exécution des articles 32 à 36 inclus, ne sont sujets à aucun recours.

Art. 38. — En matière de conversion, l'article 40 § 2 du titre précédent n'est pas applicable au poursuivant (2).

Art. 39. — Si les sommations prescrites par l'article 47 du titre précédent ont déjà été faites (3), l'ordonnance de conversion sera transcrite littéralement à la suite du cahier des charges, et les créanciers sommés pourront

1. Cet article 33 est le suivant : « Le président peut, par ordonnance non susceptible de recours, rendue sur la requête du poursuivant, restreindre la publicité légale, ou autoriser une publicité supplémentaire, suivant la nature et la valeur des biens saisis.

2. Art. 40. (titre XIV) : S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix.

3. Les sommations ordonnées par l'article 47 du titre XIV sont les mêmes que celles de notre article 692 actuel.

faire telles observations qu'ils aviseront, dans les formes et délais prescrits par le dit article.

Ils en sera statué sur ces observations à l'audience éventuelle par un jugement rendu sans recours (1).

Art. 40. — Si la conversion est demandée après le jour de l'audience éventuelle, l'ordonnance de conversion ne peut plus être rendue qu'avec le concours et l'accord du saisissant, de la partie saisie et des créanciers sommés.

Art. 41. — Peuvent former les mêmes demandes ou s'y adjoindre : le tuteur du mineur ou interdit, le mineur émancipé assisté de son curateur, et généralement tous les administrateurs légaux ou judiciaires des biens d'autrui.

L'autorisation du conseil de famille ne sera nécessaire que lorsqu'il s'agira de faire comprendre dans l'adjudication des biens appartenant à un mineur ou interdit, et non saisis.

Dans ce même cas, les administrateurs légaux ou judiciaires devront être autorisés par justice.

Art. 42. — Si, après la décision ordonnant la vente, il survient un changement dans l'état des parties, soit par décès ou faillite, soit autrement, ou si les parties sont représentées par des mineurs, des héritiers bénéficiaires ou autres incapables, la décision continuera à recevoir sa pleine et entière exécution.

Art. 43. — Dans la huitaine de l'ordonnance de conversion, mention sommaire en sera faite en marge de la

1. Aux termes de l'article 18 du titre XIV, cette audience éventuelle est la première audience utile après le trentième jour de la dernière sommation.

transcription du commandement, à la diligence du poursuivant, sur la simple présentation de l'ordonnance, au bas ou en marge de laquelle le conservateur certifiera qu'il a fait la mention.

La conversion laisse subsister les effets que la loi attribue au commandement et à sa transcription.

Art. 44. — Si la conversion est antérieure aux sommations prescrites par l'article 17 du précédent titre, les lieu, jour et heure de l'adjudication sont signifiés à domicile élu, ou, à défaut, à personne ou à domicile, sans augmentation de délais à raison des distances aux personnes désignées sous les n^{os} 2 et 3 dudit article (1), par les soins de l'avoué poursuivant, trente jours au moins avant l'adjudication.

Si parmi les créanciers inscrits se trouve un vendeur ou un coéchangiste, des immeubles mis en vente, les significations portent que, faute de former et de faire mentionner à la suite du cahier des charges, trois jours au moins avant le jour de l'adjudication, la demande en résolution de la vente, ou de l'échange, ou la poursuite de folle enchère, ils encourront les déchéances prévues par l'article 22 du titre précédent.

Ces significations tiendront lieu, vis-à-vis des créanciers auxquels elles sont faites, des formalités de purge prescrites par les articles 2183 et suivants, 2194 et suivants du Code civil ; les créanciers n'auront d'autre droit de surenchère que celui fixé par l'article 43 du titre précédent (2).

1. Ces personnes sont les mêmes que celles qu'énumère l'article 692 actuel.

2. C'est la surenchère du dixième.

Sont applicables en cas de conversion les articles 23, 24, 25, 26 § dernier et 37 du titre de la saisie immobilière.

Art. 45. — Si la conversion intervient après les sommations, celles-ci conservent leur effet, sans qu'il y ait lieu de faire la notification prescrite en l'article précédent.

Art. 46. — Le concours, dans la procédure de conversion, des créanciers auxquels une notification doit être faite, dispense le poursuivant de cette notification, et entraîne à leur égard les mêmes effets que si elle avait été faite.

Art. 47. — L'ordonnance de conversion couvre toutes nullités de formes antérieures à sa date, à l'égard de tous les intéressés, sauf le droit appartenant aux créanciers sommés en vertu de l'article 17 du titre précédent, de faire statuer à l'audience éventuelle sur leurs observations, conformément à l'article 39.

Sont non recevables tous incidents qui n'ont pas été régulièrement formés, par les créanciers sommés, plus de dix jours avant l'adjudication.

Art. 48. — Le dépôt du cahier des charges, s'il n'a pas été fait avant la conversion, sera effectué au greffe du tribunal, trente jours au moins avant la date fixée pour l'adjudication.

Si la vente a été renvoyée devant notaire, le cahier des charges est rédigé par le notaire, à moins que la conversion ait été ordonnée après le dépôt de ce cahier, auquel cas il est transmis au notaire par le greffier.

Dans les deux cas, le cahier des charges est mis par le

notaire au rang de ses minutes, dans le délai ci-dessus déterminé, et ce sans acte de dépôt.

Dans le cas où les décisions rendues sur la conversion nécessiteraient des modifications au cahier des charges précédemment déposé, ces modifications seront faites par l'avoué poursuivant, dans un dire à la suite du cahier des charges.

Art. 49. — (Cet article renvoie au titre précédent).

§ II. — EXPOSÉ DES MOTIFS.

Des modifications, des simplifications, des facilités, des économies considérables ont été apportées en cette matière.

Les principales sont les suivantes :

Le créancier saisissant n'est plus maître *ad nutum* de refuser la conversion demandée par la partie saisie.

Celle-ci, pour obtenir la conversion, n'est tenue qu'à fournir son concours, et les titres de propriété, ou les justifications pouvant y suppléer ; la conversion est obligatoire, si cette condition est remplie, et, en cas de désaccord, le président, en référé, statue par la suffisance des titres ou justifications fournies (art. 32).

Il n'est plus besoin de jugement pour prononcer la conversion ; une simple ordonnance du président suffit, et la même ordonnance statue sur tout ce qui intéresse la vente : lotissement, mise à prix, lieu de vente, jour de l'adjudication, publicité, lorsqu'il y a lieu de modifier la publicité légale, etc. (art. 33 et 34).

En cas de baisse de mise à prix, c'est aussi une simple ordonnance qui y pourvoit (art. 36).

Il peut arriver que la conversion n'ait pas été demandée avant les sommations aux créanciers inscrits, prescrites en matière de saisie ; en ce cas, c'est par un simple dire sur le cahier des charges que la conversion est demandée, et c'est dans l'audience éventuelle prévue qu'il est statué par le tribunal sur tous les points ci-dessus.

Enfin, lorsque la conversion n'a pas été demandée avant cette audience éventuelle, elle reste encore possible, avec le concours de toutes les parties, y compris les créanciers sommés.

Une innovation importante apportée par les articles 44 à 46 fait bénéficier la conversion des avantages de la purge des hypothèques légales et inscrites, de telle sorte que l'adjudication est définitive, sauf la surenchère du dixième, dans les 10 jours de l'article 42 du titre précédent, sans les délais et sans les frais énormes des notifications aux créanciers inscrits, et sans les formalités excessives, longues et coûteuses de la surenchère du dixième leur appartenant actuellement.

Ceux-ci sont en demeure d'exercer leurs droits, puisqu'ils sont appelés à l'adjudication. L'article 47 détermine un délai avant l'adjudication, après lequel les incidents ne sont plus recevables.

Enfin l'article 49 applique à la vente sur conversion certains articles déterminés de la saisie, notamment ce qui est relatif à la publicité, à la surenchère et à la folle enchère.

En résumé, la procédure de saisie immobilière sans incidents ne comporte qu'un commandement valant sai-

sie par sa transcription, sommation aux créanciers emportant purge de toutes les hypothèques et actions résolutoires ou en folle enchère, cahier des charges, publicité, adjudication, surenchère.

La vente sur conversion n'est de même soumise qu'aux formalités indispensables à toute mise en adjudication et irréductibles : simple ordonnance, cahier des charges, publicité ; elle bénéficie des effets de la purge de toutes les hypothèques concomitantes à la mise en adjudication, elle bénéficie également de la surenchère et de la folle enchère rapides et économiques organisées pour la saisie.

Les simplifications profondes apportées à la procédure de saisie immobilière nous ont paru rendre inutile le rétablissement de la clause de voie parée, qui a fait l'objet de propositions spéciales émanées de l'initiative parlementaire. Un parallèle rapide entre ces propositions et notre projet suffira pour justifier cette appréciation.

Les partisans de la clause de voie parée sont forcément amenés à maintenir le commandement préalable, qui ouvre toute procédure de saisie immobilière. Dans leur système, le procès-verbal de saisie et sa dénonciation deviennent, il est vrai, inutiles, mais nous rappelons que notre projet supprime ces deux actes. Si, à l'expiration du délai de 30 jours, le débiteur ne s'est pas libéré, le commandement est transcrit, et cette transcription vaut saisie. Même dans l'hypothèse où le débiteur aurait permis par avance au créancier de faire vendre les immeubles hypothéqués, sans observer les formalités prescrites pour la saisie immobilière, on s'accorde à décider

que la vente ne pourrait avoir lieu qu'aux enchères publiques, après publication dans les journaux, et par apposition de placards.

Sur ce point encore, notre projet n'est pas plus exigeant. Il permet au tribunal, même lorsqu'il n'y a pas de conversion, de renvoyer l'adjudication devant notaire, s'il estime que la vente sur les lieux pourra être plus avantageuse en raison de la valeur peu considérable du morcellement ou de la situation des immeubles. Les formalités de publication ou d'affiches sont réduites au strict minimum ; encore permettons-nous au président de les restreindre au besoin par simple ordonnance, suivant la nature et la valeur des biens saisis. Les formes de l'adjudication devant notaire seraient évidemment les mêmes dans l'une et l'autre hypothèse.

Les seules différences importantes entre le cas de vente en vertu de la clause de voie parée et le cas de saisie immobilière sont les suivantes :

Les propositions qui tendent à l'abrogation de l'article 742 excluent la transcription du commandement, les notifications à faire aux créanciers inscrits et aux personnes qui pourraient avoir sur l'immeuble des hypothèques légales, enfin la nécessité d'un jugement pour renvoyer la vente devant notaire. Mais il est facile de se convaincre que sur ces divers points les propositions qui rétablissent la clause de voie parée appelleraient des modifications et des compléments nécessaires. Il serait indispensable avant tout d'assurer la publicité de la stipulation dans l'intérêt des autres créanciers ; il ne serait pas moins indispensable de lier ceux-ci à la poursuite de vente, car l'immeuble, qui est leur gage

commun, ne doit pas pouvoir être réalisé en dehors d'eux et à leur insu. Enfin les inconvénients graves de la désignation par avance, dans le contrat d'obligation, du notaire chargé de la vente, ont pesé d'un grand poids parmi les considérations qui ont motivé, en 1841, le vote de l'article 742 (voir rapport de M. Pascalis à la Chambre des députés, n° 142, Dalloz, vente publique d'immeubles, page 578). Il y aurait lieu sans doute d'y renoncer. Après avoir subi ces divers amendements, la disposition permettant la clause de voie parée ne se différencierait presque plus des prescriptions propres à la saisie immobilière.

Et en cet état, et en présence d'une procédure de saisie et de conversion aussi simplifiée, de ses effets relativement à la purge des hypothèques, du bénéfice de la folle enchère et de la surenchère, il est manifeste que le peu d'utilité de la clause de voie parée ne compenserait pas les dangers qui l'ont fait proscrire et qui n'ont pas cessé d'exister.

Dans le même esprit, nous maintenons dans l'article 30 le premier paragraphe de l'article 743, qu'il serait logique de faire disparaître si l'article 742 disparaissait lui-même.

VU,
Le professeur, président de la Thèse,
LYON-CAEN

VU,
Le Doyen de la Faculté,
GLASSON.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
POUR LE VICE-RECTEUR
L'Inspecteur de l'Académie,
MONIEZ.

TABLE DES MATIÈRES.

NOTIONS GÉNÉRALES.

§ I. Aperçu historique.	2
§ II. Utilité de la conversion.	7
§ III. A quels principes fait exception la théorie de la conversion.	13

PREMIÈRE PARTIE.

DE LA CONVERSION EN ELLE-MÊME.

CHAPITRE PREMIER. — De la convention de convertir. . . .	19
Section I. — Généralités.	19
Section II. — Des parties dont le consentement est nécessaire à la conversion.	21
CHAPITRE II. — A quel moment peut être demandée la conversion. — Sur quels biens elle porte.	36
Section I. — A partir de quel moment peut être formée la demande	36
Section II. — Jusqu'à quel moment peut être formée la demande.	38
Section III. — Sur quels biens porte la conversion. . . .	40
CHAPITRE III. — Procédure de la conversion.	43
Section I. — Devant quel tribunal est portée la demande. . . .	43
Section II. — Procédure proprement dite.	45

Section III. — Décisions que peut rendre le tribunal. . .	49
Section IV. Voies de recours contre la décision du tribunal.	62
CHAPITRE IV. — Effets du jugement admettant la conversion. . .	69
Section I. — Conservation des effets généraux de la mise sous main de justice.	74
Section II. — Des effets qui découlent du jugement de conversion lui-même.	90

DEUXIÈME PARTIE

DE LA VENTE SUR CONVERSION.

CHAPITRE PREMIER. — Procédure antérieure à l'adjudication. . .	95
CHAPITRE II. — Procédure de la vente.	115
Section I. — Qui peut requérir l'adjudication.	116
Section II. — Des enchères.	119
Section III. — Du jugement ou procès-verbal d'adjudication.	125
CHAPITRE III. — Des effets de la vente sur conversion. . . .	130
Section I. — Des effets généraux de l'adjudication. . . .	130
Section II. — De la purge des privilèges et hypothèques. . .	134
Section III. — Des droits d'un précédent vendeur non payé.	139
CHAPITRE IV. — Des incidents de la conversion.	147
Section I. — Des incidents antérieurs à l'adjudication. . .	147
Section II. — Des incidents qui peuvent se produire au moment de l'adjudication.	156
Section III. — Des incidents qui peuvent se produire postérieurement à l'adjudication.	164
Section IV. — Devant quel tribunal doivent être portés les divers incidents de la vente.	164
APPENDICE — La conversion dans le projet de révision du Code de procédure civile.	167
§ I. — Projet de loi.	167
§ II. — Exposé des motifs.	173

